



Produire la ville en Asie du Sud-Est. Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge

Gabriel Fauveaud

► To cite this version:

Gabriel Fauveaud. Produire la ville en Asie du Sud-Est. Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge. Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2013. Français. NNT: . tel-00818034

HAL Id: tel-00818034

<https://theses.hal.science/tel-00818034>

Submitted on 25 Apr 2013

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ PARIS 1 PANTHÉON-SORBONNE

U.F.R. DE GÉOGRAPHIE

ÉCOLE DOCTORALE DE GÉOGRAPHIE DE PARIS : *ESPACES, SOCIÉTÉS, AMÉNAGEMENT*

U.M.R. 8586 PRODIG

Produire la ville en Asie du Sud-Est

Les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers à Phnom Penh, Cambodge



Thèse pour l'obtention du doctorat en géographie
Présentée et soutenue publiquement le 13 février 2013

Gabriel FAUVEAUD

Sous la direction du Professeur Thierry SANJUAN

Membres du jury :

M^{me} Martine BERGER, Professeur émérite, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

M. Rodolphe DE KONINCK, Professeur, Université de Montréal

M. Charles GOLDBLUM, Professeur émérite, Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis

M. Éric HUYBRECHTS, Architecte - urbaniste, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France

M. Thierry SANJUAN, Professeur, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Remerciements

À cette étape du cheminement scientifique, je tiens tout d'abord à remercier le Professeur Thierry Sanjuan pour avoir accepté de diriger ce travail, pour ses conseils avisés aux moments clés de l'élaboration de cette recherche ; et pour sa patience... Vous avez perçu avec finesse certains implicites, qui dépassent de loin le cadre *stricto sensu* de la sphère scientifique, mais participent pleinement des recherches doctorales.

Je remercie par ailleurs Armelle Choplin, présente à de nombreuses étapes du marathon. Tu m'as mis le pied à l'étrier ; ton aide et tes conseils m'ont permis de regarder plus loin ; tes nombreuses relectures et commentaires sincères ont permis d'améliorer ce travail et les conditions de sa réalisation.

Je remercie le Professeur Charles Goldblum, dont les encouragements fréquents m'ont donné la confiance nécessaire à l'aboutissement de cette recherche.

Je tiens enfin à remercier Adeline Carrier, qui a été déterminante dans le choix du sujet et la poursuite de la recherche.

Cette thèse n'aurait pas vu le jour sans l'aide de nombreux sponsors. Par ordre chronologique, je tiens à remercier la Florence Gould Foundation et le Center for Khmer Studies, la fondation Maec du groupe Cahors (et particulièrement M. Michel Hibon, son directeur), ainsi que la fondation Palladio (et particulièrement M. Philippe Richard, délégué général de la fondation).

Au Cambodge, l'accueil toujours chaleureux du Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh, depuis mon premier terrain en 2006, m'a été précieux. Je remercie plus particulièrement Ty Dory, directeur du BAU, So Phara, ingénieur civil, Thai Srun, architecte-urbaniste, Seng Vannak, architecte, Phon Somnea, professeure à l'École Nationale d'Architecture, Samnang Kim, Xayyasinh Ammala, Bun Sek Leang, Sreng Vishna et Cheam Phanin, urbaniste, et ami. Je remercie aussi Pascale Hancart-Petitot et Emiko Stock, pour avoir créé et animé avec brio le réseau Human Science Encounters ; nos nombreuses discussions m'ont été précieuses. Enfin, ce travail n'aurait pas été le même sans Phakdey, géographe dans l'âme. Tu nous as ouvert à un Cambodge que nous ne soupçonnions pas : « hit the road Jack ! »...

Entre le Cambodge et la France, je tiens à remercier l'Apur et la Mairie de Paris pour m'avoir permis d'utiliser certaines des données produites dans le cadre d'un projet de coopération décentralisée. Je remercie plus particulièrement Christiane Blancot, urbaniste à l'Apur, Émeline Bailly urbaniste au Laboratoire de sociologie urbaine générative, et Gaëlle Henry, chef de projet à l'Agence française de développement.

En France, le laboratoire Prodig fut toujours une base solide, un phare dans la tempête. À Nico, pour ton regard ; à Marie et Julie pour leurs panaches ; à Issa, pour ton récit ; à Foussata, pour ton sourire ; et à tous ceux qui ont été dans l'échange et le partage, à Anaïs, à Cécile, à Jeff, à Marie et aux autres... Aux rendez-vous des sous-sols...

Je remercie tous ceux qui ont bien voulu prendre le temps de relire ce travail : Catherine, avant tout, la géographie n'a plus de secrets pour toi ! Maud, ta précision, Basile, ton coup de pouce...

Et enfin, un grand merci aux familles. À la filiation : merci de m'avoir épaulé dans les moments difficiles, pour l'écoute aussi. À ma famille métaphorique : à Kadu, à Will, à Vincha, à Gail, à Ben, à Clément, à Max, à Jade, à Ayda et aux autres : vous avez été attentifs à me garder ancré dans la réalité, si si... À Auray, pour avoir toujours laissé ta porte ouverte à Phnom Penh, à Krousar Thmey et ailleurs. À Christine, pour ton regard sur le Cambodge. À Swan, sans qui ce travail n'existerait pas... À Minh, Jeanne, Fredo, Antoine et bien d'autres, pour nos épopées sauvages...

Merci enfin à toi... Je l'attends depuis longtemps cette vie sans thèse, pleine d'envies, de villes et de vies... Merci pour ton soutien, ton courage et tes partages... Il est temps maintenant d'inventer ce langage, nos signes de l'ancrage, vers de nouveaux horizons...

Notes sur la transcription de l'alphabet khmer à l'alphabet latin

La retranscription des termes khmers utilisés dans ce texte en alphabet latin suit celle habituellement utilisée par les institutions locales (principalement les noms de lieux et des divisions administratives). Il existe d'importantes variations de « latinisation » des termes khmers, ce qui s'explique principalement par l'absence d'une utilisation systématique d'un mode de retranscription ou de translittération unique et commun. Il est ainsi courant que les noms de lieux ou ceux des divisions administratives soient orthographiés, en langue étrangère, de multiples manières, comme en attestent les rapports d'institutions internationales ou d'agences de coopérations bilatérales et les nombreux documents en Anglais produits par les institutions locales.

La plupart des toponymes et des noms de « quartiers » ou de parties de la ville sont indiqués, sur la signalétique routière, à la fois en Khmer et en alphabet latin. Nous nous sommes donc appuyés, dans ce travail, sur cette retranscription « officielle ». De même, nous avons reporté les retranscriptions de noms de projets immobiliers ou d'entreprises utilisées et affichées par les acteurs privés et publics. Le choix de ne pas utiliser de translittération du Khmer en alphabet latin, comme celle synthétisée par S. Lewitz (1969), a pour objectif de faciliter la lecture de ce travail et de le rendre plus accessible.

Notes sur la retranscription d'entretiens

Les entretiens utilisés dans ce travail n'ont pas fait l'objet d'enregistrements audio lors de leurs réalisations. Les retranscriptions écrites d'entretiens qui n'ont pas été réalisés en Français – seuls quelques entretiens ont été réalisés dans cette langue – sont donc le résultat d'une traduction simultanée du Khmer vers le Français ou de l'Anglais vers le Français.

Sommaire

Remerciements.....	3
Notes sur la transcription de l’alphabet khmer à l’alphabet latin.....	5
Notes sur la retranscription d’entretiens	5
Sommaire.....	7
Introduction générale - La reconstruction d’une capitale brisée : investir dans la ville et réinvestir les espaces urbains	9
PREMIÈRE PARTIE - CONQUÉRIR ET PRODUIRE LES ESPACES URBAINS : IMMOBILIER, PRIVATISATION ET MÉTROPOLISATION	49
Chapitre 1 - L’immobilier : une question éminemment socio-spatiale.....	51
Chapitre 2 - De l’avènement de la capitale à la compétitivité internationale	79
Chapitre 3 - Transformer la ville par de grands projets urbains	119
Conclusion de la première partie	172
DEUXIÈME PARTIE - RENTE, SPÉCULATION ET STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES : PRODUCTION URBAINE ET APPROPRIATION TERRITORIALE	175
Chapitre 4 - La production immobilière locale entre transferts et réappropriations.....	177
Chapitre 5 - Vivre en périphérie pour se réancrer dans la ville.....	223
Chapitre 6 - Un territoire fragmenté : préalable et résultat de la commercialisation des espaces urbains.....	267
Conclusion de la deuxième partie	303
TROISIÈME PARTIE - L’ÉLABORATION DES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES : CAPTER ET CAPITALISER LES RESSOURCES SOCIO-SPATIALES	305
Chapitre 7 - Contrôler l’espace pour mieux se partager le territoire	307
Chapitre 8 - Mobiliser des capitaux pour pratiquer l’activité immobilière.....	343
Chapitre 9 - L’activité immobilière : savoir faire avec la ville.....	389
Conclusion de la troisième partie	423
Conclusion générale - Une production urbaine de la conception à l’appropriation .	425
Annexes.....	439
Sources et références bibliographiques	453
Table des illustrations	485
Table des matières	491

Introduction générale

La reconstruction d'une capitale brisée : investir dans la ville et réinvestir les espaces urbains

1) Produire et investir dans la ville

Depuis le début des années 2000, Phnom Penh¹ est, à la suite de nombreuses métropoles secondaires asiatiques, concernée par d'importants investissements immobiliers et de nombreux projets urbains portés par des promoteurs internationaux et cambodgiens.

Ces flux de capitaux se traduisent par l'édification d'immeubles de grande hauteur, la multiplication de *gated communities* au centre comme en périphérie et la construction de villes-satellites au sein des espaces périurbains. L'espace public est envahi d'annonces immobilières vantant les mérites de tel ou tel projet immobilier, de panneaux publicitaires illustrant la modernisation de la capitale cambodgienne et d'articles de presse observant à la loupe les évolutions du marché immobilier².

Cette situation, loin d'être propre à la capitale cambodgienne, est néanmoins unique. Entre 1975 et 1979 en effet, plus d'un quart de la population totale du Cambodge trouve la mort sous le régime Khmer rouge, aujourd'hui qualifié de génocidaire. La quasi-totalité des habitants des espaces urbains est déportée ou tuée, le régime pratiquant un véritable « uricide ». Pendant près de quatre années, Phnom Penh devient un espace honni, vidé de ses habitants et partiellement détruit. Espace de relégation, la capitale cambodgienne accueille pendant ces années noires le principal centre pénitencier du Cambodge, S-21, où sont torturés puis exécutés plus de 15 000 Cambodgiens entre 1976 et 1979 (Chandler, 2002). Le directeur de la prison, Duch, est condamné en appel par un tribunal pénal international à la prison à perpétuité le 3 février 2012.

La renaissance de la capitale cambodgienne (Deletage, 2006) et sa réémergence en tant que métropole sud-est-asiatique se caractérisent donc par un processus de reconstruction d'une ville partiellement détruite et fortement endommagée, par le

¹ Selon les deux recensements nationaux réalisés en 1998 et en 2008, la population totale de la ville a augmenté de près de 25 % en dix ans, passant de 1 000 000 d'habitants en 1998 à plus de 1 300 000 environ en 2008 (NIS, 1999 ; NIS, 2009). Selon les projections du National Institute of Statistics (NIS) et en considérant les nouvelles divisions administratives votées en 2010, elle est estimée aujourd'hui à près de 1 700 000 habitants. La moitié de la population du territoire administratif habite dans des espaces considérés par la Municipalité comme urbains, le reste de la population habitant au sein d'espaces ruraux.

² Nous pouvons citer pour la fin de l'année 2010 les articles de H. Reaksmeay et T. Sturrock (2010), K. Sovuthy (2010), S. Say (2010) et P. Mewes (2010).

réinvestissement et la réappropriation de la ville par ses habitants et par la lente reconstitution des connaissances et des savoirs urbains perdus entre 1975 et 1979.

Au sein de ce travail, nous nous intéresserons à la réorganisation des modes de construction des espaces urbains de Phnom Penh, en centrant notre analyse sur l'étude des espaces résidentiels périphériques. En tant qu'espaces produits, commercialisés puis appropriés et vécus par des habitants, l'étude de ces nouvelles zones résidentielles permet de mieux comprendre l'évolution des modes de production de la capitale cambodgienne dans son ensemble. Il sera cependant nécessaire de regarder de plus près les dynamiques de la transformation des espaces centraux. En effet, l'urbanisation des franges urbaines est engendrée, et implique, une évolution du rapport entre le centre et sa périphérie. Au sein de ce travail de recherche, nous avons fait le choix de ne pas limiter notre étude à l'évolution du cadre bâti. Nous pensons en effet que les transformations des modes de production d'un espace urbain relèvent de dynamiques tant spatiales que sociales et territoriales, et que la réorganisation des marchés immobiliers concerne la société urbaine dans son ensemble.

La « modernisation » de la capitale cambodgienne suscite en effet des réactions antagonistes. La délégation de la reconstruction de la ville à des investisseurs et des promoteurs privés se réalise dans un contexte d'intégration de l'économie cambodgienne à la globalisation, dans le dynamisme des échanges économiques et financiers régionaux et dans l'internationalisation des modes de construction des espaces urbains. Les conflits fonciers quasi quotidiens – dont l'issue s'apparente parfois à du « déguerpissement » violent de communautés entières ou à l'assassinat ciblé d'activistes –, le manque de transparence des décisions en matière d'aménagement et de construction et les nombreuses affaires de corruption mêlant intérêts publics et privés³ illustrent les tensions générées par l'actuel processus de métropolisation de Phnom Penh, tributaire du contexte historique de la reconstruction.

De nombreuses organisations locales et étrangères cherchent à mobiliser la société civile en organisant des manifestations, en publiant des rapports souvent détaillés ou, lorsque ces organisations ont un certain pouvoir diplomatique, en exerçant des pressions politiques ou en infligeant des sanctions financières. D'un autre côté, une partie importante de la jeune société urbaine cambodgienne, locale ou de la diaspora, se fait le chantre de la

³ Voir notamment la partie intitulée « Les terres » de l'ouvrage dirigé par G. Rochigneux (2005), les articles de S. Cheang (2010), A. Dubus (2010), M. Titthara et C. Meyn (2010), T. Sturrock (2010), D. Somethearith (2010), J. Boruszewski (2011), H. Reaksmei et P. Heijmans (2011) et P. Zsombor et N. Khuon (2012).

modernisation actuelle de Phnom Penh qui, selon elle, pourrait bientôt rivaliser avec les autres métropoles régionales⁴.

Néanmoins, les modalités précises de l'urbanisation de la capitale cambodgienne restent peu connues dans les détails. Le transfert de nouveaux modes de construction des espaces urbains semble générer une réalité métissée plutôt qu'il produit une uniformisation généralisée des territoires urbains.

Par ailleurs, le présupposé laissez-faire des institutions en charge du développement urbain ne tient pas face à une étude plus fine des relations entre acteurs, de la structure du champ institutionnel et des relations souvent complexes entre acteurs privés et acteurs publics, trop souvent réduites aux faits de corruption.

De même, les intérêts des acteurs immobiliers privés sont, la plupart du temps, circonscrits à leur volonté d'accroître leur capital économique. Cependant, les stratégies déployées par ces acteurs sont intrinsèquement liées aux réalités socio-culturelles locales, à l'organisation des rapports de domination au Cambodge et à la structuration du champ institutionnel. L'opposition communément établie entre les intérêts privés et l'intérêt général mésestime la structure socio-économique complexe de la société urbaine de Phnom Penh.

Enfin, les contestations de personnes expulsées de leur terrain, très souvent relayées par certaines organisations non gouvernementales et quelques médias locaux, font souvent oublier que la spéculation foncière, qui accélère fortement les transactions immobilières à partir de la fin des années 1990, a profité à une part importante – toutefois difficilement quantifiable – de citoyens. L'accaparement des ressources immobilières par un nombre très restreint de personnes et de familles occupant de hautes fonctions au sein des administrations civiles et militaires est certes une réalité, mais le marché immobilier ne s'organise pas seulement, et loin de là, autour de ces réseaux élitistes.

En raison des transformations très rapides de la capitale cambodgienne depuis la première moitié des années 2000, Phnom Penh représente un exemple particulièrement propice à l'étude de l'évolution des pratiques immobilières au sein de pays nouvellement touchés par les processus de métropolisation et où les investisseurs immobiliers jouent un rôle central. À l'heure où certains auteurs évoquent l'uniformisation des modes de

⁴ La multiplication depuis le milieu des années 2000 de blogs, de sites Internet et de pages de réseaux sociaux dédiés exclusivement aux projets urbains à Phnom Penh ou à la construction d'infrastructures témoignent de l'attrait pour la transformation contemporaine de la capitale cambodgienne. Nous pouvons citer à titre d'exemple les blogs <http://projectscambodia.blogspot.com/> et <http://constructingcambodia.wordpress.com>, le site Internet <http://www.skyscrapercity.com/> – qui recense les projets de construction à travers le monde et notamment à Phnom Penh –, ou encore la page Facebook Project Cambodia.

production des espaces urbains asiatiques (Dick et Rimmer, 2009), nous pensons au contraire que ces processus doivent faire l'objet d'une analyse transversale s'intéressant tant aux espaces construits qu'aux contextes socio-culturels locaux, par le prisme desquels se formalisent et sont réappropriés ces modes de production urbains. Il nous paraît indispensable en ce sens de ne pas s'attacher aux seuls grands projets urbains⁵ et aux villes-satellites⁶ ou aux grandes compagnies immobilières internationales. Les processus de transfert et de diffusion de nouvelles formes urbaines se comprennent tant à l'échelle métropolitaine que locale, du promoteur « professionnel » à l'investisseur « habitant », pris lui aussi dans des logiques spéculatives et de production individuelle des espaces de vie.

Il est ainsi important de définir de manière précise ce qu'impliquent les termes « immobilier » et « investisseur ». Le terme « immobilier » est défini dans le dictionnaire comme ce « qui est immeuble, composé d'immeubles, ou considéré comme immeuble » (Rey-Debove et Rey, 2006 : 1313). En ce sens, les biens fonciers sont des biens immobiliers au même titre que n'importe quelle construction (logement, immeuble d'habitation, usine, etc.). Une terre peut faire l'objet d'un échange sans être transformée. Elle peut être vendue non transformée, seulement viabilisée ou totalement bâtie et aménagée. En employant le terme immobilier, nous faisons ici le choix de ne pas limiter ce travail aux seules problématiques foncières : c'est bien l'espace urbain bâti ou en voie de l'être dont il est avant tout question au sein de cette recherche.

En acceptant une définition assez large, un acteur immobilier est donc toute personne qui intervient intentionnellement au sein de la filière de production d'un bien immobilier. Tous les acteurs immobiliers ne peuvent cependant se confondre : ils ne se situent pas au même niveau du processus de production, ils ne déploient pas les mêmes stratégies pour atteindre leurs objectifs, ils ne jouent pas avec les mêmes contraintes et ils n'utilisent pas les mêmes ressources. Il est assez courant que certains acteurs immobiliers

⁵ Les grands projets urbains peuvent s'apparenter à de grands projets d'infrastructures (aéroports, centres d'affaires), à de grands centres commerciaux ou à d'importants quartiers résidentiels privés. Les grands projets urbains contemporains sont généralement perçus comme des espaces médias par l'intermédiaire desquels s'exprime l'évolution contemporaine des processus d'internationalisation des modes de production des espaces urbains (Douglass, 1998 ; Shatkin, 2006). Ils sont des espaces de spectacles où s'expriment de nouvelles formes de compétitions interurbaines internationales et régionales, qui caractérisent la néo-libéralisation de l'économie mondiale. Ils sont en ce sens des espaces clés de l'émergence des villes mondiales en Asie et dans le monde (Douglass, 2000).

⁶ Les villes-satellites s'apparentent à de très grands espaces résidentiels privés (de plusieurs dizaines ou centaines d'hectares) proposant des logements, des services, des espaces récréatifs et parfois des espaces d'affaires et de commerces. Pour G. Shatkin (2011), ces projets résidentiels s'appuient sur la synthèse de formes architecturales internationales et représentent un exemple édifiant de la « globalisation urbanistique ».

soient désignés par l'expression « investisseur privé », particulièrement imprécise et trop souvent simplificatrice.

À Phnom Penh, et dans le cadre de la production immobilière, les « investisseurs privés » désignent très souvent les acteurs immobiliers considérés comme importants, c'est-à-dire les grandes compagnies internationales ou locales, qui construisent des projets de grande envergure. Les moyens et les petits investisseurs sont bien souvent laissés de côté et nous pensons que leur rôle dans la construction d'espaces urbains est trop sous-estimé. Ensuite, un nombre important d'acteurs immobiliers n'investit pas d'argent, ou leur propre argent, pour réaliser leur travail (les employés, qui réalisent un travail commandé, ou certains intermédiaires, qui vendent leurs services par exemple).

Enfin, les termes « investisseur » et « investissement » recouvrent un large spectre de significations mais sont bien souvent, dans le langage courant, allégés d'une partie de leur sens. L'emploi de ce terme par les sciences économiques évoque bien plus souvent l'investissement en capital que les dimensions sociales de l'action « d'investir ». Les sciences économiques se situent ainsi plus du côté de la valeur engendrée par l'action d'investir que des modalités sociales du processus d'investissement.

L'investissement pour les économistes se définit de manière générale comme étant l'action réalisée par un agent économique en vue d'acquérir un bien de production. Les biens de production peuvent être matériels (terres, bâtiments, machines, etc.) ou immatériels (logiciels informatiques, opérations de conceptions). L'investissement se réalise principalement dans le but d'augmenter le capital. L'investissement économique, au sens large, englobe l'investissement des entreprises, de l'administration publique et des ménages.

La notion d'investissement est aussi imprégnée d'une valeur symbolique au sein du discours politique et de l'action économique, tant elle est présentée comme le préalable forcément nécessaire à l'amélioration de la situation d'un agent économique. Comme le rappellent Y. Gaillard et G. Thuillier, « dans le langage courant, l'investissement est toujours montré croissant » (Gaillard et Thuillier, 1968 : 611).

La définition économique de l'investissement évacue finalement toute la portée symbolique de l'acte d'investir, qui apparaît à l'étude de son origine étymologique : « investir » vient du latin *investire*, qui signifie littéralement « revêtir », « garnir ». Comme le précise le Petit Robert, les origines du mot « investir » évoquent l'octroi d'un pouvoir (religieux, militaire, civil) par la mise en possession d'une charge, d'un bien, d'un statut par un individu (Rey-Debove et Rey, 2006 : 1 400). Le lien étymologique entre

l'acceptation latine et l'entrée dans la langue française est avant tout symbolique. Être « investi » d'une charge, d'un bien ou d'un statut signifie « revêtir » l'objet symbolique correspondant au nouveau statut. L'investissement d'individus ou de groupes d'individus à un niveau hiérarchique particulier se réalise dans le cadre d'une cérémonie, où certains objets et rituels illustrent le passage d'un « état » à un autre. L'action d'« investir » évoque donc deux dimensions centrales.

Tout d'abord, « investir », c'est agir sur la temporalité. Si l'action d'investir se fait à l'instant présent, elle signifie une transformation entre ce qui était et ce qui sera. En ce sens, investir c'est faire évoluer un objet et / ou un individu en une autre chose, un autre état. Ensuite, « investir » signifie une double reformulation du sujet et de l'objet. Le sujet investi se redéfinit par l'action de l'investissement. Il évolue en quelque sorte en un sujet non encore investi (ou investi d'autre chose) vers un sujet nouvellement investi. De même, l'objet (la charge, le bien, le statut) dans sa totalité, c'est-à-dire dans sa dimension à la fois physique et symbolique, n'existe que par son investissement par un sujet. Il définit le nouveau statut du sujet mais se définit aussi par le sujet qui l'investit. En ce sens, investir c'est reformuler un objet, un individu et un état.

Ainsi considéré, l'investissement immobilier représente une reformulation à la fois de l'agent qui investit et de l'objet investi. Par exemple, l'achat d'une terre vierge par un acteur immobilier, sa viabilisation, sa promotion en un projet constitué de plusieurs lots bâtis et sa revente représentent bien une transformation et une reformulation du bien initial. Le nouveau bien sera investi symboliquement d'une nouvelle image produite par le promoteur, à travers les tâches de conception, de réalisation et de commercialisation. L'identité de l'agent (individu ou société par exemple) qui réalise le projet immobilier sera reformulée par l'intermédiaire de l'acte d'investissement. Les réalisations des promoteurs participent à la construction de leur identité publique, qui conditionnera la popularité et la réussite de leurs projets. La publicité, le bouche à oreille et la visibilité des projets jouent ici un rôle essentiel dans la relation entre le bien immobilier, les agents considérés comme producteurs et les acheteurs. L'investissement immobilier s'assimile bien ici à une relation entre l'objet et son producteur, qui se font écho dans le cadre d'une relation dynamique à la fois matérielle et symbolique. Cet espace « conçu » correspond bien à une certaine représentation de l'espace (Lefebvre, 2000a : 48), qui conditionnera la manière dont seront pratiqués ces « espaces immobiliers » par de futurs locataires et propriétaires.

Ces derniers, par l'intermédiaire de leurs pratiques spatiales, transforment en retour les projets immobiliers en espaces de vie et / ou de travail. Une fois qu'ils sont

commercialisés, les projets immobiliers sont investis par différents agents socio-économiques, qui permettent une reformulation de l'espace conçu en un espace vécu, c'est à dire en un espace de pratiques et de représentations (Lefebvre, 2000a : 49).

En ce sens, comprendre comment les acteurs immobiliers participent de la production des espaces urbains implique de s'intéresser tant aux objets produits qu'aux modes d'appropriation de ces nouveaux espaces construits. Les biens immobiliers sont investis plusieurs fois au cours de la filière de production, et de différente manière. La territorialisation qui en résulte correspond donc à une somme d'investissements successifs réalisés par de multiples acteurs, qui déploient des stratégies correspondant à leurs capacités d'action et à leurs objectifs. Si les promoteurs et les acheteurs peuvent être définis comme des investisseurs, leurs intentions s'avèrent variées.

Néanmoins, l'espace construit au moment de la phase d'observation ou d'enquête sera le produit du travail à la fois de « l'investisseur-promoteur », de « l'investisseur-pratiquant » et des nombreux intermédiaires qui permettent de lier les phases de réalisation et d'appropriation des projets immobiliers. La construction des espaces urbains par les investisseurs immobiliers peut ainsi se voir comme un système de production complexe, qui fait écho tant à l'organisation des acteurs-producteurs situés en amont de la filière – c'est-à-dire les agents qui organisent la construction proprement dite du bien immobilier – qu'à la manière dont les individus et les groupes, en tant qu'entités sociales, produisent leurs espaces (Lefebvre, 2000a : 84).

Les acteurs immobiliers participent par ailleurs à la production des espaces urbains par la transformation de l'espace en produits répétables (Lefebvre, 2000a : 90), en marchandises commercialisables. En évoquant « la production de l'espace », H. Lefebvre évoque bien les processus par lesquels certains acteurs – du technicien au politique en passant par l'habitant – font entrer l'espace dans un processus de production pour en tirer une plus-value, qu'elle soit économique, sociale ou symbolique.

L'étude de la production et de l'échange de biens immobiliers ne peut alors se limiter aux intérêts financiers, même s'ils paraissent, au premier abord, les principaux moteurs des décisions des agents. Au sein d'une société particulière, l'étude de l'organisation du marché immobilier et son développement doit considérer les cadres sociaux, culturels et économiques locaux, qui conditionnent le déploiement des stratégies individuelles et collectives et déterminent *in fine* la forme des biens immobiliers produits, l'organisation du processus de production, les relations entre les producteurs, les vendeurs et les acheteurs et l'appropriation des biens par les consommateurs. En ce sens, les biens

immobiliers sont à la fois le reflet et le produit de l'organisation sociale d'une société. La production d'un bien immobilier, son échange et sa consommation sont ainsi structurés par le « monde social » à l'intérieur duquel se réalisent ces actions économiques (Bourdieu, 2002a : 13).

En ce sens, nous pensons que l'étude du développement des marchés immobiliers à Phnom Penh doit faire l'objet d'une analyse socio-spatiale à différentes échelles. Dans un monde globalisé, l'étude de l'organisation de la production des espaces urbains de Phnom Penh doit considérer l'importance de l'internationalisation des modes de construction des villes, tout comme les processus de transfert et de réappropriation des compétences immobilières. Le rôle central des acteurs immobiliers privés dans la production des espaces urbains sud-est-asiatiques représente alors un exemple de la réorganisation des modes de production de la ville aux échelles tant régionale qu'internationale.

2) L'Asie du Sud-Est : des marchés immobiliers dynamiques

L'ancienneté avérée de l'urbanisation en Asie (Ginsburg, 1955 ; Bishop, Phillips et Yeo, 2003) ne signifie pas que les grandes métropoles contemporaines dans cette région sont forcément érigées sur les fondations de cités anciennes (Lombard, 1970 : 849).

Les recherches sur l'urbanisation sud-est-asiatique distinguent différents types de villes précoloniales : les cités agraires, qui se sont développées sur la base d'un contrôle et d'un aménagement assidu de leur site et de ses ressources ; les cités marchandes, qui s'appuient sur leur situation de carrefour et concentrent leur attention dans le contrôle des flux (Lombard, 1970) ; les cités sacrées, dont la fonction première est religieuse (Clément, Clément-Charpentier et Goldblum, 1995). Cette typologie n'est bien évidemment pas hermétique, et de multiples formes « hybrides » existent, les fonctions exercées par les villes précoloniales étant multiples (Lombard, 1995). Selon ce cadre d'analyse, Phnom Penh avant la colonisation appartiendrait aux cités marchandes.

La période de la colonisation a eu des effets très divers sur l'urbanisation en Asie du Sud-Est. L'accentuation de la littoralisation du phénomène urbain, engendrée par la concentration des activités, des infrastructures et des institutions dans des villes portuaires exportatrices de ressources et de biens dans la région et vers l'occident, a influencé les dynamiques régionales d'urbanisation.

Carte 1 : Le Cambodge dans sa région



Source : De Koninck, 2012.

Pour certaines villes comme Phnom Penh, la colonisation a fortement accéléré le développement urbain. Le remodelage parfois important de la trame urbaine avec des modèles d'urbanisme imposés a changé, de manière durable, l'organisation des villes dans leur ensemble. Cet urbanisme a pris de multiples formes en fonction de la nationalité des colonisateurs, des sites occupés et de l'évolution historique des pratiques urbanistiques. Néanmoins, deux principaux objectifs ont toujours guidé l'action des Occidentaux : tout d'abord, l'aménagement des villes coloniales devait permettre une plus grande efficacité commerciale et une meilleure productivité industrielle ; ensuite, l'urbanisme colonial devait appuyer et refléter l'ordre social imposé, en assurant et en maintenant la sécurité et la division sociale de l'espace. Certaines de ces politiques urbanistiques marquent encore aujourd'hui les paysages urbains sud-est-asiatiques, comme à Hanoi ou Singapour par exemple.

La reconfiguration géopolitique qui s'opère entre 1950 et 1970 a posé sa marque dans l'espace urbain. La recherche de nouveaux modèles architecturaux et d'urbanisation a transformé durablement Phnom Penh, Jakarta, Singapour ou Rangoon par exemple. Les

politiques urbaines socialistes des années 1950-1960 en Indonésie et au Vietnam ont cherché à contenir les flux de population vers les grandes villes, en développant l'industrialisation de centres urbains secondaires (Forbes, 1996). Ces politiques interventionnistes se sont notamment appuyées sur la mise en place d'une administration territoriale avancée et d'une bureaucratie importante, chargées notamment de contrôler les flux migratoires. Ces politiques de contrôle des mobilités n'ont cependant pas empêché un exode rural important en Indonésie aux Philippines, en Malaisie et en Thaïlande par exemple.

Dresser une typologie des espaces urbains sud-est-asiatiques aujourd'hui semble cependant ardue. Corollaire de l'industrialisation croissante, de la croissance démographique et de l'exode rural, l'urbanisation des villes sud-est-asiatiques après les années 1960 apparaît multiforme : « aux conditions relativement homogènes de sous-développement et de situation politique qui étaient caractéristiques de la région du Sud-est-asiatique pendant la décade 1950-1960, ont succédé des modèles d'urbanisation beaucoup plus diversifiés » (McGee, 1971 : 142). La prédominance au niveau national de villes primatiales, qui dominent politiquement, institutionnellement et économiquement leurs armatures urbaines nationales, peut ainsi être vue comme les prémices de l'émergence de grandes métropoles en Asie du Sud-Est (McGee, 1967).

L'existence de fortes densités de population et d'une intense circulation des hommes et des marchandises entre la ville et la campagne, ainsi qu'entre des espaces urbains de second rang, expliquerait selon T.G. McGee l'émergence de grandes régions métropolitaines. Le modèle du « *desakota* » (McGee, 1991) tente d'illustrer ces processus. Terme formé des mots indonésiens *desa* (village) et *kota* (ville), ce modèle désigne un espace régional formé par des métropoles et des villes secondaires, reliées entre elles par des axes de communication, qui font émerger une intense activité humaine. Ce développement urbain « par le bas » entraîne l'émergence de « corridors » interurbains aux densités de population importantes. En prenant l'exemple de Jabotabek (désignant la conurbation indonésienne formée par Jakarta, Bogor, Tangerang et Bekasi), T.G. McGee avance que ce type de grande région urbaine illustrerait l'existence d'une urbanisation « proprement asiatique ».

À la différence de ce que constate cet auteur pour l'Indonésie, l'urbanisation de Singapour s'appuie sur un contrôle total du territoire et de la croissance urbaine⁷, ainsi que sur le développement d'outils de gestion performants, en réponse aux contraintes liées à l'exiguïté du site. Associée à cet interventionnisme poussé, la politique industrielle et commerciale de cette cité-État lui a permis de s'insérer au cours des années 1970 dans l'économie de marché et la nouvelle division internationale du travail. Tête de pont des économies émergentes d'Asie du Sud-Est, le développement de ce « tigre sud-est-asiatique »⁸ illustre l'importance pour les espaces urbains de l'intégration de la région sud-est-asiatique à la globalisation économique.

À partir des années 1970, Singapour joue un rôle moteur dans la diffusion de modèles urbains et de compétences immobilières. En effet, la cité-État exporte régionalement, par l'entremise de sociétés immobilières publiques et privées d'envergures régionale et internationale (Haila, 2002 ; Guillot, 2005) et par la production et la diffusion d'un marketing urbain singulier (Guillot, 2007), un savoir-faire urbain à l'image des grandes métropoles mondiales. Le condominium⁹ en est sûrement un des exemples les plus probants (Guillot, 2005).

Ces nouvelles dynamiques d'internationalisation des modes de production des villes sud-est asiatiques engendrent une diffusion de nouveaux produits immobiliers dans la région. Pour H.W. Dick et P.J. Rimmer (1998), ces processus s'expliquent avant tout par une nouvelle division internationale du travail portée par de grandes entreprises multinationales. La captation des flux de capitaux au niveau local, tout comme le développement des économies tertiaires et quaternaires, transforment les dynamiques d'urbanisation. La construction de grandes tours de bureau, de villes-satellites, de centres commerciaux, de nouveaux réseaux de communications et de parcs industriels accélère l'étalement des villes et la réorganisation des armatures urbaines nationales (Dick et Rimmer, 1998 : 2034-2039).

⁷ Cette urbanisation s'appuie notamment sur la promotion d'une modernité urbaine composite, qui convoque à la fois les utopies urbaines coloniales (illustrées par la cité-jardin) et l'organisation villageoise du « kampong » proprement sud-est-asiatique (Goldblum, 1988).

⁸ Les « dragons asiatiques », appelés aussi nouveaux pays industrialisés, désignent la Corée du Sud, Taiwan, Hong Kong et Singapour.

⁹ « Dans les pays anglo-saxons, le terme condominium s'applique à une forme d'acquisition immobilière dans laquelle plus d'un propriétaire partage la propriété, l'usage, et la responsabilité de parties communes. Littéralement, ce terme d'origine latine veut dire : avoir le contrôle (dominium) d'un bien spécifique acquis en commun avec (con-) une ou plusieurs personnes. [...] Cette forme d'habitat s'est ensuite répandue en Amérique centrale, au Mexique et en Amérique du Sud, au Brésil notamment, où elle a été élevée au statut de logement plus spécifiquement "haut de gamme", pour une population essentiellement locale. Dans les années 1970-1980, l'usage de ce type d'habitation s'est étendu à l'Asie orientale » (Guillot, 2005 : 173).

Les écrits de H.W. Dick et P.J. Rimmer font principalement référence aux notions de *world cities* (Friedman, 1986), d'*edge cities* (Garreau, 1991), de *global cities* (Sassen, 1991) et, à une échelle plus petite, à la notion de *global city region* (Scott, 2001), qui prennent acte du rôle des « villes mondiales » dans la réorganisation géographique des flux de capitaux, dont les espaces urbains sont les centres de synergie.

Comme le constate C. Goldblum, les villes sud-est-asiatiques deviennent, au cours de la deuxième moitié des années 1990, les supports premiers de la croissance économique des pays de la région à la suite, notamment, de la libéralisation croissante des économies socialistes (Goldblum, 2010 : 176-177). En conséquence, les tissus urbains et les relations entre les différents acteurs de la construction des métropoles secondaires vont subir, dans le sillage des grandes métropoles des pays industrialisés d'Asie, de profondes transformations.

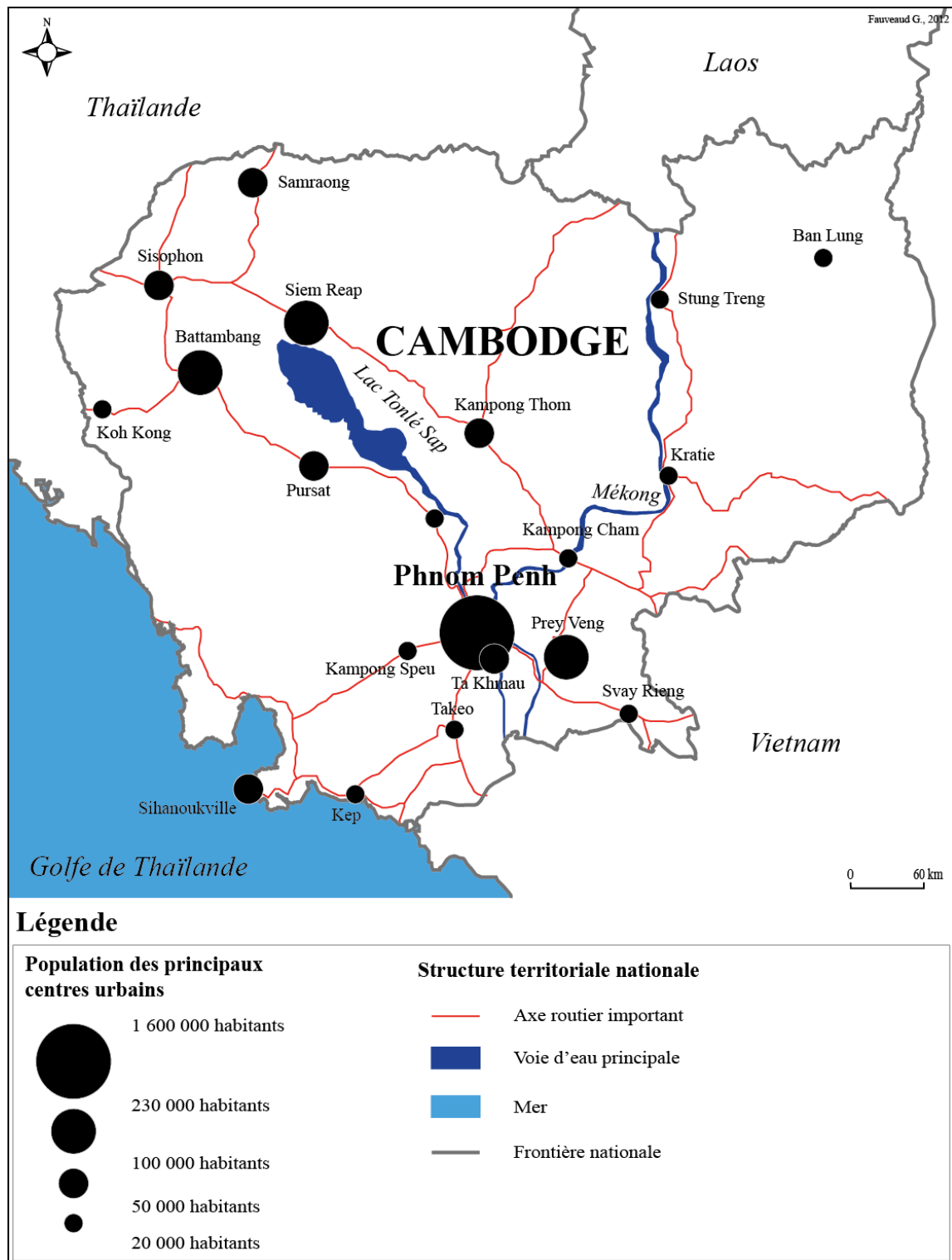
Les mutations de Bangkok, Jakarta, Manille, et Kuala Lumpur en importantes métropoles régionales, voire mondiales, se sont largement appuyées sur un urbanisme entrepreneurial porté par de grands conglomérats d'origines japonaise, hongkongaise et singapourienne, puis coréenne, occidentale et chinoise. Ces processus, permis par les gains économiques d'une industrialisation croissante, s'inscrivent au sein d'une compétition inter-urbaine (Harvey, 1985) régionale et internationale. Entrées de plain-pied dans ces processus, les grandes métropoles sud-est-asiatiques sont particulièrement étudiées en ce sens depuis les années 1990 (McGee et Robinson, 1995 ; Forbes, 1996 ; Ho, 1997, 2002 ; Douglass, 2000 ; Evers et Korff, 2000 ; Kelly, 2000 ; Askew, 2002 ; McGee, 2002 ; Charmes, 2003 ; Smith, 2004 ; Shatkin, 2006, 2008 ; Dick et Rimmer, 2009 ; Ong et Roy, 2011).

Ces espaces urbains ne font cependant pas l'objet d'une croissance homogène. À partir des années 1980, la formation des nouvelles grandes régions mégapolitaines de Bangkok en Thaïlande, Metro Manila aux Philippines, Kuala Lumpur-Klang en Malaisie et Jabotabek en Indonésie illustre le rôle des espaces urbains dans l'émergence des « nouveaux pays exportateurs »¹⁰, dont la croissance, qui s'appuie sur une industrialisation d'exportation portée par une nouvelle division internationale du travail, s'inscrit dans la continuité de celle des nouveaux pays industrialisés (McGee et Robinson, 1995). Depuis la fin des années 1980, de nouvelles capitales nationales et villes secondaires sont concernées par des processus de métropolisation. Les villes de Ho Chi Minh Ville et Hanoi au

¹⁰ Les nouveaux pays exportateurs, appelés aussi « tigres asiatiques » en référence aux dragons asiatiques, désignent la Thaïlande, la Malaisie, l'Indonésie, le Vietnam et les Philippines.

Vietnam, Bandung et Surabaya en Indonésie en sont de bons exemples (Jones, 2002 ; Franck, 2010).

Carte 2 : Un système urbain macrocéphale au Cambodge



Source : NIS, 2009.

L'armature urbaine nationale au Cambodge s'organise en fonction d'un axe sud-est / nord-ouest, qui relie les villes d'Hô-Chi-Minh-Ville au Vietnam, de Phnom Penh et de Bangkok en Thaïlande. Les plus fortes densités de population au Cambodge se situent le long de cet axe. Les régions bordant le lac Tonlé Sap accueillent les terres les plus fertiles du pays et représentent le véritable cœur agricole du pays.

Les espaces urbains des pays socialistes (Vietnam et Laos) et anciennement socialistes (Cambodge), considérés hier comme exclus des processus de croissance propres à l'Asie du Sud-Est, tendent à se transformer rapidement. Si le Vietnam présente une économie bien plus dynamique que celles du Cambodge et du Laos (Leung, 2006), il partage avec eux des dynamiques de métropolisation communes.

Depuis les premières réformes du *Đổi Mới*¹¹ adoptées en 1986, le Vietnam s'ouvre à l'économie de marché. Les villes de Hanoi et de Ho Chi Minh Ville se transforment à une vitesse rapide sous l'effet de la croissance des investissements privés locaux et des investissements directs étrangers¹² (Castiglioni *et al.*, 2006 ; Quertamp, 2004, 2010). L'entrée du Vietnam dans l'Association des nations du Sud-Est-asiatique (Asean) en 1995 et dans l'Organisation mondiale du commerce en 2006 s'inscrit en plein dans les processus d'intégrations régionale et mondiale de l'économie vietnamienne.

Plus récentes, les transformations de Vientiane, capitale du Laos, montrent la diffusion croissante des processus de métropolisation au sein des villes secondaires de la région sud-est-asiatique (Sayarath, 2005 ; Clément-Charpentier *et al.*, 2010). Au Laos, les acteurs du développement et de la coopération internationale, tout comme la croissance des investissements directs étrangers, ont un rôle de première importance dans la recomposition de l'espace métropolitain (Tissandier, 2010).

Avec près de 25 % de population urbaine (taux à peu près identique au Laos), le Cambodge, à l'instar du Laos, n'est pas un pays majoritairement urbain. La situation de macrocéphalie urbaine qui y prévaut illustre le déséquilibre national en matière d'urbanisation. Sur un pays peuplé par près de 15 millions de personnes en 2012, Phnom Penh rassemble, avec ses 1,7 million d'habitants environ, près de 90 % de la population urbaine du Cambodge. Siem Reap, la deuxième ville du pays, accueillerait près de 250 000 habitants¹³. Cette situation illustre la prédominance des espaces ruraux sur les espaces urbains.

Pourtant, tout comme Vientiane, Phnom Penh se transforme rapidement depuis le milieu des années 1990 sous la pression croissante d'investissements locaux et étrangers. Ces faits témoignent de l'intégration croissante des métropoles secondaires d'Asie aux

¹¹ Traduit communément en français par « renouveau ».

¹² Les investissements directs étrangers désignent des flux de capitaux internationaux émanant d'une entreprise étrangère qui alimente le capital de sa filiale ou rachète plus de 50 % des parts d'une entreprise locale.

¹³ Ces estimations ont été réalisées par le National Institut of Statistic (NIS) du Cambodge à partir du recensement général de la population de 2008 (NIS, 2009) et de la prise en compte de divers indicateurs socio-démographiques (taux de mortalité, taux de natalité, accroissement naturel, etc.) (<http://www.nis.gov.kh>).

dynamiques économiques régionales (Shatkin, 1998). Elles se présentent comme des interfaces-relais de grandes métropoles régionales et parfois mondiales, tout en restant fortement ancrées au sein de leur territoire national (Goldblum et Franck, 2007 : 231).

Pour les investisseurs immobiliers et les promoteurs privés, ces villes sont caractérisées par une croissance rapide et des marchés immobiliers encore peu concernés par la concurrence. La conquête de ces espaces urbains encore peu développés représente des enjeux de première importance pour les économies nationales, les acteurs privés locaux et internationaux, et une classe « nobiliaire » citadine qui profitera du développement de l'activité immobilière.

La multiplication des projets immobiliers privés répond par ailleurs à la volonté de modernisation des espaces urbains voulue par les autorités locales et une partie de la population : que ce soit au Vietnam, au Laos ou au Cambodge, nous assistons à la généralisation d'une logique de « projet urbain » (Goldblum, 2010), qui augure une transformation d'ensemble des métropoles de second rang.

Pour les institutions locales, le développement immobilier représente un véritable levier économique. L'édification de grandes tours de bureaux permet de proposer des services dont les entreprises ont besoin. La concentration de ce type de structures fait émerger de nouveaux *central business districts*, qui accélèrent les effets de synergie économique, dont bénéficient principalement les acteurs des économies tertiaire et quaternaire.

Parallèlement, l'émergence de nouveaux projets de logements introduit de nouvelles références culturelles citadines et accélère la diffusion de pratiques urbaines inédites (Gervais-Lambony, 2003). La circulation d'hommes, de compétences et de capitaux à l'échelle régionale permet à ces métropoles de second rang d'accéder à une certaine « modernité » diffusée depuis de grandes villes mondiales, comme Singapour ou Hong Kong, et relayée par des métropoles régionales, comme Jakarta ou Bangkok.

Ces nouvelles constructions engendrent des transformations spatiales et sociales importantes. La concentration d'activités au sein des espaces centraux, tout comme le développement de projets de logements de grande envergure dans les périphéries, transforment les anciennes organisations territoriales.

La multiplication des projets urbains privés accentue par ailleurs la division sociale des espaces urbains. L'accélération des échanges fonciers entraîne une raréfaction des espaces commercialisables, ce qui accroît les tensions liées à la captation des ressources

immobilières, comme en témoigne la généralisation des processus d'éviction foncière au sein des pays sud-est-asiatiques.

La financiarisation des marchés immobiliers asiatiques au cours des années 1980 accroît par ailleurs la spéculation foncière et génère la formation de bulles immobilières, qui fragilisent les économies nationales, au point parfois de les ébranler. Les infrastructures financières locales et les pouvoirs publics n'ont bien souvent pas les moyens de contrôler ces nouveaux flux de capitaux et les fluctuations de marchés de plus en plus volatiles (Aveline-Dubach, 2008). L'exemple de la Thaïlande est, à ce sujet, édifiant. Le réinvestissement quasi systématique des bénéfices de la croissance dans des marchés immobiliers financiarisés, internationalisés et en croissance rapide a abouti à la constitution puis à l'éclatement d'une bulle immobilière en 1997 (Charmes, 2003). La diffusion de la crise à l'ensemble de l'économie thaïlandaise puis à une partie de la région Asie démontre l'importance du marché immobilier pour l'ensemble des économies nationales et régionales. La crise immobilière thaïlandaise a ainsi démontré les dangers de faire de la spéculation immobilière un levier économique. Des remarques similaires pourraient être faites à propos de la Corée du Sud et des impacts négatifs de la financiarisation des marchés immobiliers locaux (Kim, Lee et Mc. George, 2002).

Par ailleurs, l'encadrement institutionnel et légal des investissements immobiliers fait souvent défaut. Le cadre juridique, lorsqu'il est suffisant, peut être contourné, souvent au nom de l'importance stratégique de la construction de grands projets d'infrastructures, de logements, de bureaux ou de services.

Enfin, la capacité des institutions locales à gérer le développement urbain est souvent mise à mal par une certaine divergence entre les aspects techniques de l'aménagement des territoires urbains, et les volontés politiques et économiques, qui s'établissent sur la base de rapports privilégiés entre des élites institutionnelles et des acteurs privés. Que ce soit pour Hanoi, Manille, Jakarta ou Bangkok, l'importance croissante des acteurs privés dans la construction des espaces urbains transforme les moyens de contrôle et d'encadrement de l'urbanisation (Rüland, 1996). L'émergence de nouvelles élites urbaines fait évoluer la dichotomie traditionnellement établie entre les acteurs privés et les acteurs publics. La plus-value engendrée par le développement économique est bien souvent accaparée par une élite urbaine émergente, qui occupe des fonctions à la fois dans l'administration et dans le secteur privé.

La volonté de « moderniser » les villes sud-est-asiatiques et d'améliorer leur capacité de captation des flux de capitaux aux échelles régionales et internationales prend

souvent le pas sur un développement plus durable des espaces urbains, qui profiterait à l'ensemble des citoyens. Centrer l'analyse sur la production immobilière permet justement d'aborder les villes par l'évolution des modes de construction des espaces urbains et de considérer à la fois les stratégies des producteurs et celles des consommateurs.

Dans la continuité de ces études urbaines en Asie du Sud-Est, ce travail de recherche interroge principalement le rôle de la production immobilière dans les transformations contemporaines de la capitale cambodgienne.

En nous attachant aux grands projets immobiliers, nous nous demanderons comment s'organise leur production, et la manière dont cette dernière transforme en retour l'organisation spatiale et territoriale de la ville dans son ensemble.

En changeant d'échelle d'analyse, nous questionnerons les processus de production de projets urbains plus modestes, portés par des acteurs locaux, et la manière dont se diffusent de nouvelles pratiques immobilières. De l'acteur individuel au promoteur professionnel, nous nous demanderons quels types d'espaces les pratiques immobilières locales participent à construire.

La production des espaces urbains par les acteurs immobiliers doit par ailleurs être regardée du côté des lieux de vie produits. En conséquence, nous nous intéresserons aux transformations des secteurs d'habitations, en interrogeant les liens entre l'évolution des profils socio-économiques des ménages et le déploiement de nouveaux modes d'habiter en périphérie de la ville.

En examinant la manière dont s'organisent les espaces de vie, cette recherche questionnera par ailleurs l'articulation entre le contrôle institutionnel des territoires urbains et l'organisation des stratégies immobilières.

Finalement, c'est bien l'agencement des stratégies des acteurs immobiliers qu'il faudra décortiquer. En quoi l'espace est-il un enjeu de première importance pour les investisseurs immobiliers ? Comment faire le lien entre les espaces de vie, le champ institutionnel, les stratégies d'acteurs et la production de logement ?

Afin de répondre à ces questions, plusieurs espaces d'investigation ont été identifiés à Phnom Penh. La ville-centre et les espaces périphériques ne sont pas concernés de la même manière par les investissements immobiliers. Il est ainsi nécessaire d'opérer des choix dans les espaces d'investigation.

3) Les périphéries : des espaces à inventer

Notre première découverte de la ville a lieu en 2006, à l'occasion d'une recherche de terrain de quatre mois pour un mémoire de master 1 en géographie (Fauveaud, 2006). Dans la cadre de la réalisation d'un mémoire de géographie de master 2, un travail de cinq mois de terrain est réalisé en 2007 (Fauveaud, 2007).

En 2008, dans le cadre d'un projet de coopération décentralisée entre la Mairie de Paris, les Ateliers parisiens d'urbanisme (Apur) et la Municipalité de Phnom Penh, nous effectuons un séjour de 6 mois pour la réalisation d'une étude sur l'évolution de l'habitat dans un quartier péricentral de la capitale (Fauveaud, 2008).

Deux séjours permettent la récolte de données quantitatives et qualitatives, entre avril et octobre 2009, puis entre octobre et décembre 2010. Un dernier terrain de vérification et de récolte des données manquantes est réalisé entre avril et juin 2012. Cette recherche représente ainsi l'aboutissement de six années de recherche sur Phnom Penh, dont vingt-six mois passés sur le terrain.

Phnom Penh subit deux évolutions spatiales concomitantes : une transformation de la ville-centre et une urbanisation croissante de ses périphéries. Si un travail d'observation et d'entretiens individuels a été mené au sein des espaces centraux concernés par d'importants investissements immobiliers, les enquêtes par questionnaire et la plupart des entretiens individuels ont été réalisés au sein d'espaces situés en bordure de la ville dense et à la limite du front d'urbanisation.

Le choix de ne pas enquêter dans la ville-centre a été motivé par plusieurs facteurs. Tout d'abord, les recherches et ouvrages depuis le début des années 1990 traitent en priorité des espaces centraux et historiques (Apur, 1997, 2003, 2006 ; Deletage, 2006 ; Carrier, 2007 ; Saphan, 2007), lorsque les dynamiques d'urbanisation des périphéries n'ont pas encore fait l'objet d'un travail de recherche conséquent¹⁴.

Ensuite, les espaces périphériques sont, sous bien des aspects, beaucoup plus dynamiques que les espaces centraux : la croissance très forte des prix immobiliers accroît leur attractivité et peut générer des tensions socio-économiques importantes, qui illustrent plus qu'ailleurs les enjeux liés à l'accaparement des ressources urbaines ; la faible proportion d'espaces bâtis autorise la construction de projets importants et laisse une plus grande marge de manœuvre aux promoteurs comme aux constructeurs individuels.

¹⁴ Nous pouvons toutefois noter le travail de thèse de J. Blot, doctorante en géographie, qui s'intéresse aux processus de relogement au sein des espaces périphériques de Phnom Penh.

Finalement, les périphéries urbaines permettent une meilleure lecture et une plus grande compréhension des dynamiques d'urbanisation de la capitale cambodgienne. À Phnom Penh, les relations entre les acteurs privés et publics, le rôle des autorités locales tout comme les enjeux liés à la gestion du milieu naturel, à la construction d'infrastructures ou à l'organisation de la société urbaine en général sont bien souvent plus visibles en périphérie qu'au sein de la ville-centre.

Trois principaux espaces périphériques ont été enquêtés : Teuk Tla, Chbar Ampeul et Tuol Sangke (carte 3). Ces trois toponymes¹⁵ sont utilisés par une majorité d'habitants interrogés pour indiquer globalement la localisation de leur espace de vie. Si l'interlocuteur a une certaine connaissance de l'espace, il peut préciser la localisation du logement, en donnant telle ou telle indication complémentaire, comme le nom d'une école, d'une pagode ou d'une infrastructure remarquable.

Par ailleurs, Teuk Tla, Chbar Ampeul et Tuol Sangke correspondent chacun à des divisions administratives de la ville¹⁶. Teuk Tla et Tuol Sangke sont des *sangkat*, tout comme Chbar Ampeul, qui désigne les *sangkat* Chbar Ampeul 1 et Chbar Ampeul 2¹⁷. Les divisions administratives ne sont pas forcément connues des habitants. Un nombre non négligeable de ménages interrogés ne pouvait indiquer clairement le nom du *phum* dans lequel il vivait. Nous avons finalement pu noter que peu de personnes utilisent en première instance une division administrative pour localiser leur espace de vie. En disant Teuk Tla, Chbar Ampeul ou Tuol Sangke, les habitants désignent une partie de la ville, une grande direction, un espace vis-à-vis du reste de la ville.

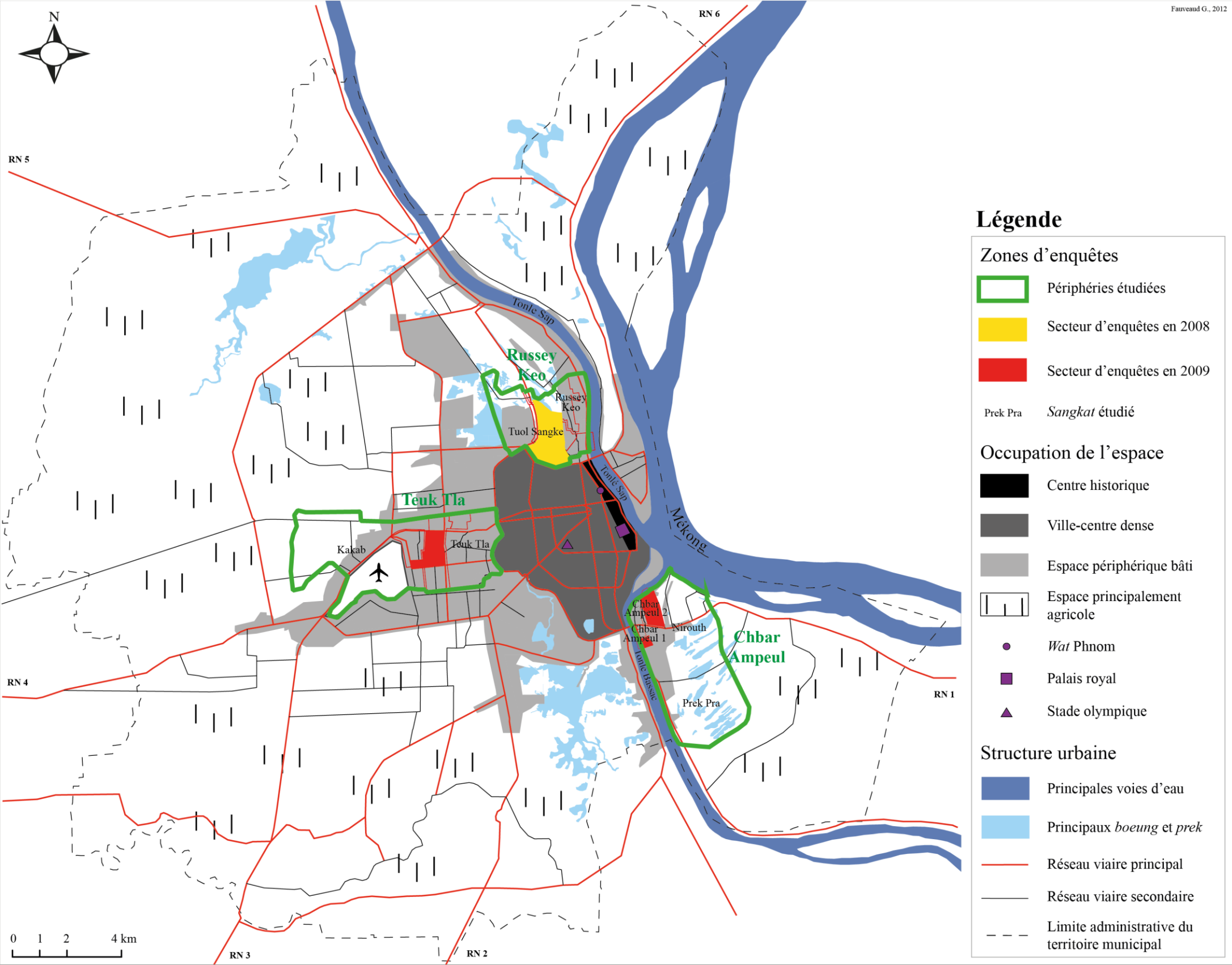
Tuol Sangke comprend à la fois des espaces urbanisés à la fin des années 1960 et des espaces construits depuis la première moitié des années 2000. En transformation rapide, la population de Tuol Sangke a presque doublé en dix ans (NIS, 1999 ; NIS, 2009), passant d'un peu plus de 27 000 habitants en 1998, à un peu de plus de 55 000 en 2008. La population du *sangkat* Russey Keo a, quant à elle, augmenté de 33 % au cours de la même période, taux qui correspond approximativement à la moyenne d'augmentation de la population générale de la ville entre 1998 et 2008.

¹⁵ Une carte de repérage des toponymes employés dans cette recherche se trouve en dernière page de la thèse.

¹⁶ Phnom Penh est divisée en trois niveaux administratifs. En 2012, la capitale est divisée en 9 *khan*, qui regroupent 96 *sangkat*, divisés à leur tour en 897 *phum*.

¹⁷ Face à la croissance exponentielle de la population dans cette zone, le *sangkat* de Chbar Ampeul est divisé en 1984 en deux *sangkat* distincts, afin de faciliter la gestion administrative de ce territoire.

Carte 3 : La localisation des lieux d'enquêtes à Phnom Penh, en périphérie des espaces densément urbanisés



Sources : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011.

L'ensemble du territoire administratif de Phnom Penh, qui s'étend sur 678,47 km², est principalement divisé en *khan* et en *sangkat*. Les trois parties de la ville étudiées se situent au sein de trois périphéries récemment urbanisées, au nord, à l'ouest et au sud-est de la ville. Leurs limites représentées sur la carte ci-dessus se confondent avec les limites de *sangkat* et de *khan*.

La très forte croissance de la population dans ce secteur est notamment due à l'installation de nombreuses usines de confection à partir du milieu des années 1990, et à l'arrivée d'une importante population ouvrière. La densification des espaces urbanisés, la disparition progressive des zones de cultures (rizières principalement) et la construction de projets immobiliers imposants illustrent l'attractivité importante de ces espaces urbains proches de la ville-centre. La présence d'importantes voies de communication (route nationale 5), la proximité du quartier de Tuol Kork (quartier construit au milieu des années 1960 selon les principes de la cité-jardin) et le récent développement de deux « villes satellites » plus au nord accentuent la croissance du nombre d'installations de nouveaux habitants dans ce secteur. Le choix de retenir ce secteur comme un espace d'investigation se justifie donc par le dynamisme de l'urbanisation et les transformations socio-économiques qui en découlent, par sa proximité avec la ville-centre et par la présence dans la zone de deux des principales villes-satellites actuellement en construction à Phnom Penh.

Le secteur de Teuk Tla se situe au niveau du *khan* Russey Keo. Les enquêtes ont été réalisées au sein des *sangkat* Kakab et Teuk Tla. Cet espace s'organise principalement autour d'un réseau viaire structurant (route de Chom Chao et boulevard de la Confédération de Russie), et se caractérise par un dynamisme économique important engendré par l'industrie de la confection et la présence de l'aéroport. Depuis le début des années 2000, le dynamisme économique de cet espace s'accompagne d'une multiplication de projets immobiliers privés, les espaces disponibles rendant possible la construction de plusieurs milliers de logements en un temps rapide. Entre 1998 et 2008, la population des *sangkat* Kakab et Teuk Tla a presque doublé¹⁸. Cet espace a été retenu, car il s'avère représentatif des dynamiques contemporaines de l'étalement urbain vers l'ouest de la ville, et de la constitution de périphéries urbaines de plus en plus éloignées de la ville-centre. Il représente par ailleurs un espace conquis par des populations ayant des revenus intermédiaires ou importants, représentatives de l'émergence d'une « classe » urbaine aisée à Phnom Penh.

Enfin, le secteur de Chbar Ampeul se situe au sein du *khan* Mean Chey. Les entretiens ont été réalisés au sein des *sangkat* Chbar Ampeul 1, Chbar Ampeul 2 et Prek Pra. Si une population est déjà installée en 1970, cette partie de la ville s'est

¹⁸ La population du *sangkat* Kakab passe de près de 18 000 habitants en 1998 à un peu plus de 35 000 en 2008, et celle du *sangkat* Teuk Tla d'un peu plus de 33 000 en 1998 à un peu plus de 61 000 en 2008 (NIS, 1999 ; NIS, 2009).

principalement développée au retour de la population cambodgienne et vietnamienne¹⁹ dans ce secteur à partir de 1979. Le nombre d'habitants y est resté relativement stable entre 1998 et 2008. Espace peu dense et faiblement bâti – dès lors que l'on s'éloigne des berges – Chbar Ampeul illustre le rôle de « frontière naturelle » des espaces fluviaux, qui freinent l'étalement urbain vers l'est. La présence de grandes villas témoigne néanmoins de l'arrivée progressive, dès les années 1980, de riches notables, et notamment de membres de la famille royale et du gouvernement. Cet espace est enfin fortement structuré par la route nationale 1, principal axe de communication vers le Vietnam.

Depuis un peu moins de dix ans, Chbar Ampeul subit d'importantes transformations. Sa proximité avec la ville-centre en fait un espace convoité par les habitants et les promoteurs. Cet espace a ainsi été retenu pour cette étude, car il représente une périphérie de plus en plus spécialisée dans sa fonction résidentielle avec peu d'activités industrielles. Par ailleurs, l'évolution des infrastructures et la multiplication des projets immobiliers annoncent un désenclavement croissant et une transformation des logiques centre-périphérie.

4) L'immobilier : un champ d'investigation au croisement des dynamiques institutionnelles, entrepreneuriales et citadines

a. Facilités et difficultés du terrain, ou l'opacité du champ immobilier

L'enquête par questionnaire auprès de la population n'a généralement pas posé de problèmes particuliers. Les ménages aisés habitant de grandes propriétés en périphérie représentent la part de la population interrogée ayant refusé le plus d'entretiens. À l'inverse, au sein de certains espaces habités par une population ayant de très faibles revenus, les personnes interrogées ont semblé particulièrement ouvertes à l'enquête par questionnaire. Derrière cette attitude face à une situation d'enquête transparaît notamment le travail des nombreuses organisations non gouvernementales avec les populations les plus pauvres, et le biais généré par l'habitude de répondre à certaines questions, principalement celles concernant la situation économique des ménages. Les déclarations de différents membres d'une même famille habitant à proximité indiquent que certains interlocuteurs amoindrissent leurs revenus et précarisent leur situation lors des entretiens, parfois dans l'espoir de capter une aide de la part d'un étranger assimilé parfois à un travailleur humanitaire.

¹⁹ Dans cet espace, la population vietnamienne est principalement installée le long des berges du Tonlé Bassac et autour du marché de Chbar Ampeul, situé à proximité du pont reliant ce quartier au reste de la ville.

Afin d'éviter ces biais, les chiffres présentés dans cette recherche ont fait l'objet de recoupements et de comparaisons avec diverses études menées au sein des espaces urbains – et notamment les recensements nationaux et les études de quartier –, et ont été soumis à l'examen de fonctionnaires municipaux ayant travaillé sur ces questions. Cette démarche a ainsi permis d'élaborer des tendances socio-économiques que nous pensons très proches de la réalité.

Comme nous l'avons évoqué, les questions immobilières au Cambodge sont communément qualifiées de « sensibles » par les observateurs locaux et étrangers. Le travail d'enquête avec les acteurs privés n'a généralement pas posé de difficultés importantes, le refus d'entretien par les grands investisseurs privés locaux étant le problème le plus fréquemment rencontré. Bien souvent, ne pas aborder de questions politiques était une condition *sine qua non* posée par l'enquêté dès le début de l'entretien, et particulièrement lorsqu'un certain rapport de confiance a été établi. Les enquêtes sur ces problématiques n'ont pas été freinées ni empêchées par l'administration locale. Lorsque le sujet s'avérait trop sensible, le refus individuel était de mise, mais l'accès aux espaces d'enquêtes ne nous a jamais été interdit.

L'accès aux informations détenues par les institutions locales a été bien plus problématique. Tout d'abord, les informations font bien souvent défaut. Ensuite, les autorités territoriales ont souvent pour consigne de la part de l'État central de filtrer les informations sensibles, et particulièrement les informations liées aux questions immobilières²⁰. Par ailleurs, les grandes entreprises immobilières privées emploient des chargés de communication, qui distillent un discours bien préparé. Obtenir un entretien avec un décideur est chose ardue. Ainsi, que ce soit du côté des administrations ou de certains acteurs privés, derrière l'acceptation du rendez-vous, il y a un discours soigneusement réfléchi et préparé (ce qui n'est pas propre au Cambodge, mais bien commun aux administrations et aux sociétés privées en général). Ces discours préconstruits peuvent néanmoins donner des informations intéressantes relatives à l'organisation des structures étudiées et aux stratégies déployées par les différents acteurs. Ils empêchent d'un autre côté l'accès à certaines informations, qui auraient parfois été utiles à ce travail de recherche.

La récolte de documents relatifs aux questions immobilières a été tout aussi difficile. Si l'absence d'informations centralisées en est une importante cause, les

²⁰ Entretien informel à la Municipalité entre 2008 et 2009.

informations cadastrales ou économiques en général sont contrôlées et très peu diffusées. L'opacité des marchés immobiliers et le contrôle par différents acteurs de la diffusion de ces informations illustrent les enjeux économiques et sociaux des marchés immobiliers, et justifient d'autant plus le recours aux enquêtes qualitatives, à l'observation participante et aux entretiens individuels.

b. L'enquête par questionnaire : croiser les approches quantitatives et qualitatives

Deux travaux d'enquêtes auprès de la population sont menés entre 2008 et 2009. La première série d'enquêtes, principalement quantitative, s'inscrit dans l'enquête habitat réalisée en 2008 dans le cadre du projet de coopération décentralisée²¹. La deuxième série d'enquêtes, effectuée en 2009, reprend une partie importante du précédent questionnaire, tout en incorporant de nouvelles questions. Dans les deux séries d'entretiens, la personne répondante doit être un des membres du couple principal du ménage²². Les enquêtes étant réalisées en journée, près de 60 % des répondants sont des femmes. Lorsqu'aucun des membres du couple principal n'est disponible, un autre ménage est choisi.

Ces deux séries d'enquêtes se sont appuyées sur l'élaboration d'une double typologie²³. Tout d'abord, 6 différents types de logements sont relevés :

- Les compartiments chinois – appelés aussi *shop house* ou *Chinese block* – désignent des bâtiments généralement construits sur deux ou trois étages. Ils sont composés d'un espace de vie et permettent l'établissement d'une activité en rez-de-chaussée, au sein d'une pièce ouverte sur la rue. Ses dimensions²⁴ témoignent d'une optimisation de l'occupation du sol (habitat peu large, mais profond, facilement extensible en hauteur, que l'on peut accoler à d'autres compartiments). Les compartiments chinois sont devenus de véritables constructions « génériques » à Phnom Penh, que l'on édifie en série.
- Les maisons de type villa, qui sont des logements individuels de plus de 50 m² – et même souvent de plus de 100 m² –, construites en matériaux durs, de plain-pied et généralement habitées par une seule famille. L'architecture des villas s'inspire principalement des

²¹ Cette première série d'entretiens a été réalisée avec l'aide de Somnea Phon, architecte de formation et fonctionnaire à la Municipalité de Phnom Penh, ainsi qu'avec deux équipes de deux étudiants de l'Institut de technologie du Cambodge qui se sont succédées pendant la phase d'enquête. Nous étions sur le terrain avec les enquêteurs et nous participions aux entretiens.

²² Le couple principal est ici considéré comme étant le couple qui possède le logement au moment de l'enquête, et qui préside aux prises de décisions concernant la famille dans son ensemble.

²³ Une première typologie des secteurs d'habitations et des types de logements a été élaborée, en 2008, dans le cadre du projet de coopération décentralisée, en collaboration avec des fonctionnaires de la Municipalité spécialistes de l'urbanisme et de l'aménagement de Phnom Penh, et avec des experts de la Mairie de Paris et de l'Apur. Nous avons fait évoluer cette typologie en fonction de notre travail de terrain de 2009.

²⁴ À Phnom Penh, la largeur des compartiments est comprise entre 4 m et 5 m environ, lorsque la longueur est généralement comprise entre 20 m et 30 m.

constructions thaïlandaises, elles-mêmes inspirées de l'architecture des logements pavillonnaires américains, dont les modèles ont été largement diffusés au Cambodge depuis le début des années 1990²⁵.

- Les logements ouvriers, qui s'apparentent à de petites chambres d'environ 10 m², construits en briques et en tôles, intégrés à des logements existants ou alignés en série, et qui accueillent principalement des travailleurs provinciaux, majoritairement employés dans la confection.

- Les maisons en bois, généralement construites sur pilotis, qui représentent l'habitation rurale « typique » (Delvert, 1994 ; Huy, 2003), même si leurs formes sont multiples et leurs influences architecturales anciennes (Népote, 2004). Ce type d'habitation, déjà peu présent au sein de la ville-centre, est progressivement remplacé par de nouvelles constructions en dur.

- Les logements précaires, principalement habités par des familles pauvres, souvent locataires du logement et / ou du terrain, ou installées illégalement sur la parcelle²⁶.

- Les logements hybrides, qui sont principalement de trois types. Certaines maisons en bois sur pilotis ont été peu à peu transformées en villas. L'espace sous la maison a été comblé, et certaines parties de la maison ont été construites en brique ou en béton. D'autres se situent entre la maison en bois et le compartiment chinois. Là encore, certaines parties du logement ont été reconstruites en dur et le logement a pu être divisé en plusieurs habitations. Enfin, nous pouvons noter la construction récente de logements de type pavillonnaire, dont l'architecture fait appel à une multitude d'influences.

À partir des relevés du bâti et de l'observation de terrain, cinq types de secteurs d'habitations²⁷ sont retenus :

- Les espaces de compartiments récents, qui représentent les projets immobiliers composés presque exclusivement de compartiments chinois.

²⁵ Entretien le 26 mai 2012 avec F. Lavielle, architecte de nationalité française exerçant à Phnom Penh depuis 1994.

²⁶ Le terme « précaire » peut être trompeur, car certains de ces ménages occupent des logements construits en dur. La notion de « quartier informel », souvent utilisée, n'a pas été retenue, car elle peut prêter à confusion. Comme nous le verrons, les tenures informelles concernent la majeure partie des tenures immobilières (propriété foncière et propriété du logement). De même, la notion de « quartier insalubre » semble réductrice, certains quartiers précaires pouvant être tout à fait salubres. Le terme « précaire » veut donc souligner la précarité de la construction, de la tenure foncière, de l'environnement urbain ou de la situation sociale des habitants.

²⁷ La distinction des secteurs d'habitations s'appuie notamment sur la présence de « frontières morphologiques » (espaces lacustres, canaux...) et d'aménagements humains (réseau viaire, réseau hydrologique, importantes propriétés publiques ou privées délimitées par des murs), sur la représentativité d'un ou de deux types de logements particuliers et, le cas échéant, sur la présence d'un pôle d'activité structurant (zone industrielle par exemple). Les typologies présentées ici ont été soumises à l'examen de certains fonctionnaires de la municipalité afin de valider notre approche méthodologique.

Photographie 1 : Une série de compartiments chinois



Cliché : Fauveaud, 2012.

Photographie 3 : Un compartiment chinois récemment construit



Cliché : Municipalité de Phnom Penh, 2008.

Photographie 5 : Une maison en bois sur pilotis



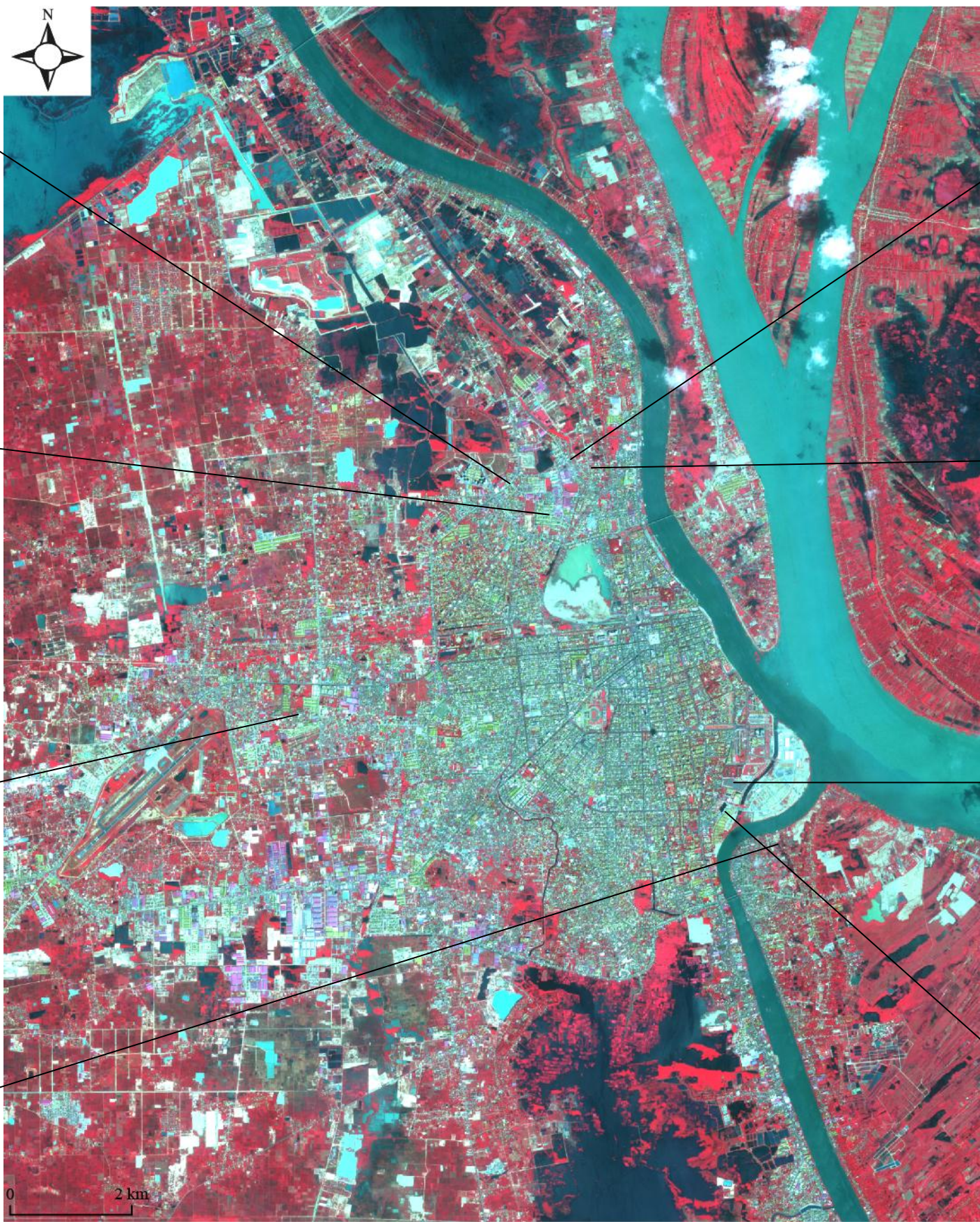
Cliché : Fauveaud, 2009.

Photographie 7 : Une série de chambres ouvrières récemment construite en périphérie



Cliché : Fauveaud, 2012.

Carte 4 : Phnom Penh : une urbanisation au cœur d'un site fluvial



Source : Photo satellite Spot, 2011.

Photographie 2 : Des villas au sein d'un quartier fermé en périphérie



Cliché : Fauveaud, 2008.

Photographie 4 : Des logements précaires le long d'une voie ferrée en périphérie



Cliché : Fauveaud, 2008.

Photographie 6 : Un condominium récemment achevé dans la ville-centre



Cliché : Fauveaud, 2012.

Photographie 8 : Des maisons jumelles au sein d'un quartier fermé de la ville-centre



Cliché : Fauveaud, 2008.

- Les espaces mixtes à dominante de logements ouvriers, qui accueillent différents types de logements, mais sont principalement habités par une population ouvrière vivant dans des chambres de petites dimensions.
- Les espaces mixtes à dominante de logements individuels, où les villas, les logements hybrides et les maisons en bois représentent la majorité du parc résidentiel.
- Les espaces périurbains en cours d'urbanisation, principalement constitués de maisons en bois, mais où les logements sont en transformation rapide (édification récente de compartiments chinois et de villas, départ croissant de la population originelle et arrivée de nouveaux citadins).
- Les espaces précaires, principalement constitués de logements précaires, et habités par des ménages à faibles ou très faibles revenus.

Tableau 1 : Le nombre d'entretiens par types de logements en fonction des secteurs d'habitations

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles	Total général
Compartiments chinois	142	5	0	19	23	189
Logements hybrides	0	3	1	6	4	14
Logements individuels	0	0	13	19	33	65
Logements ouvriers	0	1	0	45	14	60
Logements précaires	0	0	65	0	0	65
Maisons en bois	0	32	23	18	4	77
Villas	0	0	0	14	19	33
Total général	142	41	102	121	97	503

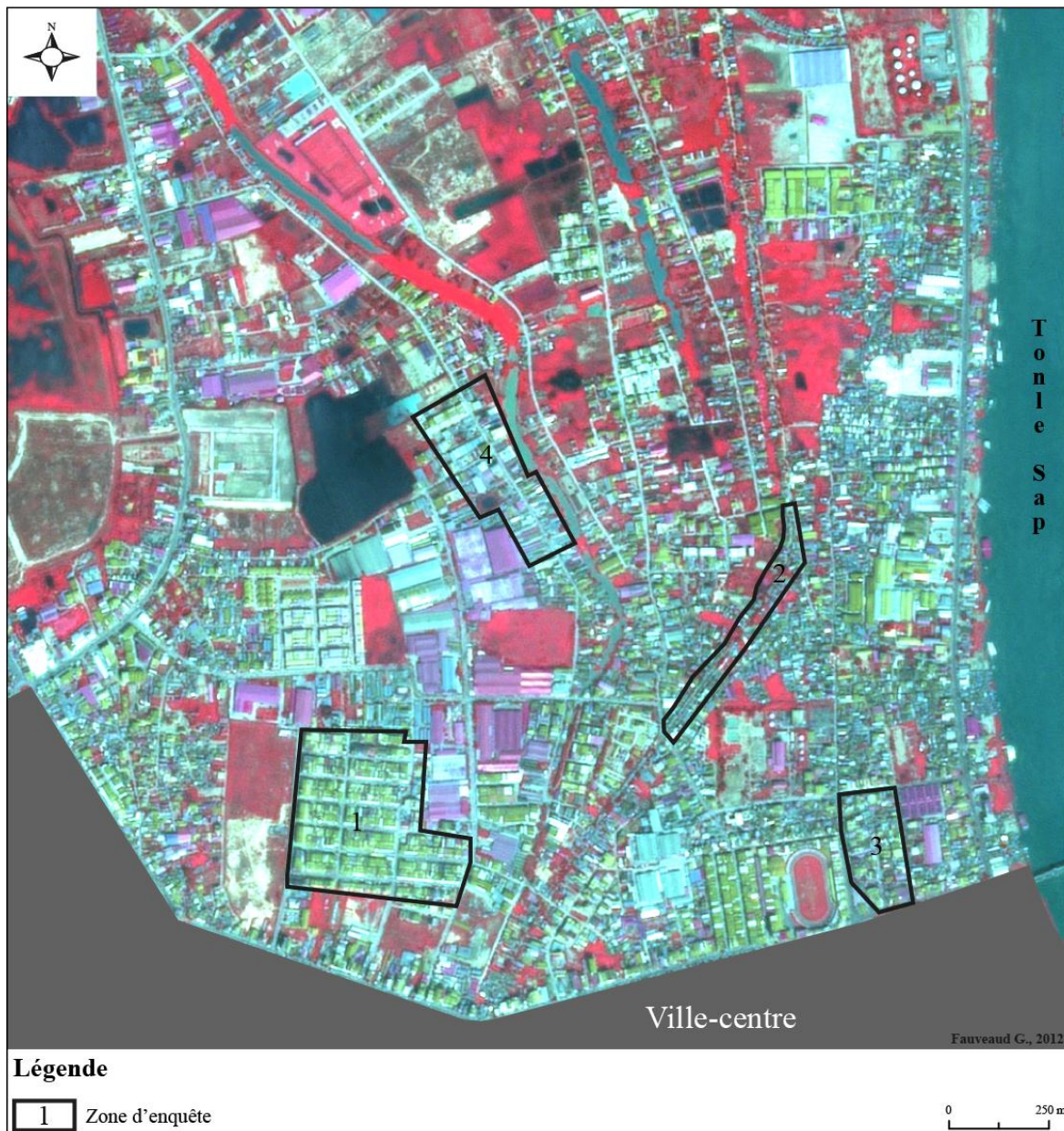
Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009.

Tableau 2 : La répartition de l'échantillon de ménages interrogés dans la zone nord de Phnom Penh en 2008 en fonction des secteurs d'habitations retenus

Secteurs d'habitations	Numéro de la zone (carte 5)	Nombre d'entretiens réalisés
Espace de compartiments chinois récents	1	43
Espace précaire	2	61
Espace mixte à dominante de maisons individuelles	3	97
Espace mixte à dominante de logements ouvriers	4	102
Total		303

Source : Enquêtes réalisées en 2008.

Carte 5 : La localisation des zones enquêtées en 2008 au sein de la périphérie nord (Tuol Sangke) de Phnom Penh



Source : Photo satellite Spot, 2011.

Cette carte représente la partie nord de la ville – à proximité de la ville-centre densément urbanisée – où ont été menées les 303 enquêtes ménages au sein du *sangkat* Tuol Sangke. La zone 1 correspond à un projet immobilier de compartiments récents construits en 2005. La zone 2 est un espace de logements précaires, qui s'étend le long d'une voie ferrée peu utilisée. Les habitants y sont installés de manière illégale, les terrains appartenant à l'État. La zone 3 est un espace mixte à dominante de maisons individuelles, lorsque la zone 4 accueille principalement des chambres d'ouvriers de la confection.

Au cours de la première série d'enquêtes en 2008, 303 entretiens quantitatifs semi-directifs sont réalisés²⁸. Dans le cadre du projet de coopération décentralisée, les résultats attendus de ce travail étaient doubles. D'une part, l'enquête devait établir des correspondances entre différents types de secteurs d'habitations au sein d'espaces périphériques, et les profils socio-économiques de leurs habitants. D'autre part, elle devait rendre compte de différents modes d'occupation du sol en fonction des différents secteurs d'habitations identifiés. Cette enquête a principalement servi à quantifier l'urbanisation périphérique, à en comprendre les dynamiques socio-économiques, et certaines pratiques spatiales en résultant. Cette étude devait finalement servir à mieux comprendre les besoins en matière de réseaux, de services et d'infrastructures, et à pouvoir établir une prospective des modalités de l'étalement urbain et de la densification du bâti.

Tableau 3 : La répartition de l'échantillon de ménages interrogés dans les zones sud-est (Chbar Ampeul) et ouest (Teuk Tla) de Phnom Penh en 2009

Secteur d'habitation	Numéro de la zone (carte 6 et 7)	Nombre d'entretiens réalisés
Chbar Ampeul		
Espace de compartiments chinois récents	5	19
Espace de compartiments chinois récents	6	20
Espace périurbain en voie d'intégration	7	21
Espace d'habitations précaires	8	21
Espace d'habitations précaires	9	20
Total Chbar Ampeul		101
Teuk Tla		
Espace de compartiments récents	10	21
Espace de compartiments récents	11	20
Espace de compartiments récents	12	20
Espace mixte à dominante de logements ouvriers	13	21
Espace périurbain en voie d'intégration	14	21
Total Teuk Tla		103
Total général (Chbar Ampeul + Teuk Tla)		204

Source : Enquêtes réalisées en 2009.

²⁸ Le questionnaire alors utilisé est reporté en annexe 1.

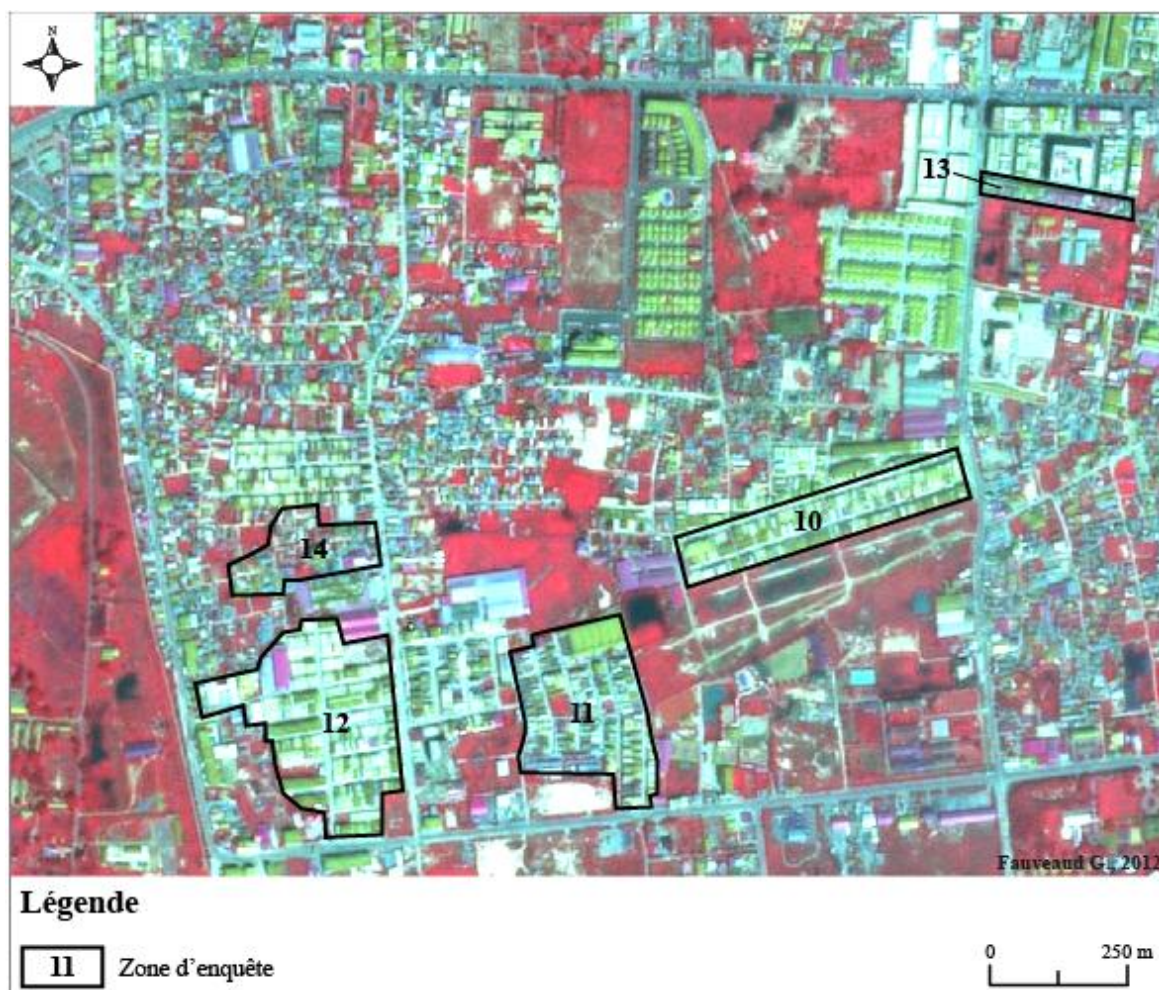
Carte 6 : Localisation des zones enquêtées en 2009 au sein de la périphérie sud-est (Chbar Ampeul) de Phnom Penh



Source : Photo satellite Spot, 2011.

Cette carte indique la localisation des zones d'enquêtes au sein de la périphérie sud-est de Phnom Penh, dans les *sangkat* Chbar Ampeul 2 et Prek Pra. La zone 5 correspond à un projet immobilier de logements individuels dont la construction a commencé en 1994, mais qui continue de s'étendre au fur et à mesure de l'édification de nouveaux logements par le promoteur. Le projet immobilier de logements individuels de la zone 6 a été quant à lui construit vers le milieu des années 2000. La zone 7 correspond à un ancien village, qui existait avant les années 1970, principalement constitué de maisons en bois. Les zones 8 et 9 accueillent des ménages à très faibles revenus, principalement locataires, et engagés pour la plupart dans l'économie informelle.

Carte 7 : La localisation des zones enquêtées en 2009 au sein de la périphérie ouest (Teuk Tla) de Phnom Penh



Source : Photo satellite Spot, 2011.

Cette carte situe les espaces d'enquête dans la périphérie ouest de la ville, au sein des *sangkat* Teuk Tla et Kakab. Les zones 10, 11 et 12 correspondent à des projets immobiliers de logements individuels, construits au cours des années 2000. La zone 13 correspond à un espace enclavé de logements précaires accueillant principalement des ouvriers de la confection travaillant à proximité. Enfin, la zone 14 est principalement constituée de maisons en bois et en briques.

Ce travail d'enquêtes par questionnaire est poursuivi au cours d'un travail de terrain de sept mois réalisé en 2009²⁹. 204 questionnaires ménages sont récoltés à cette occasion, la durée des entretiens variant de 40 min à 1h30³⁰. La typologie spatiale utilisée ici s'appuie sur la précédente.

Le questionnaire utilisé au cours de cette deuxième phase d'enquête est modifié. Comme précédemment, un profil socio-économique des ménages interrogés est établi, mais certaines questions ayant trait aux modes, nombres et horaires des déplacements par exemple ont été retirées. Nous avons principalement insisté sur les relations spatiales

²⁹ Le questionnaire alors utilisé est reporté en annexe 2.

³⁰ Cette deuxième série d'enquêtes a été réalisée avec l'aide de Phakdey Tep, originaire de Phnom Penh et ayant longtemps travaillé dans le secteur du tourisme.

établies avec les autres périphéries, la ville-centre et la province, sur les parcours résidentiels des ménages et sur leurs pratiques immobilières.

c. Une approche qualitative des trajectoires résidentielles : interroger le rapport à l'espace

La deuxième série d'enquêtes réalisée en 2009 s'intéresse aux parcours résidentiels des ménages. Tout d'abord, c'est le parcours résidentiel du membre du couple principal interrogé qui est noté. Ensuite, à partir de son mariage, c'est le parcours résidentiel du couple principal qui est considéré.

La personne interrogée commence par donner la date et le lieu de sa naissance. Ensuite, chaque déménagement et sa date sont notés, ainsi que les raisons et les modalités des mobilités. Cette partie insiste sur l'expérience résidentielle et la manière dont les ménages prennent part aux marchés résidentiels. Ces liens n'étant pas si aisés à comprendre, cette phase de l'enquête demande un temps important, et les réponses sont recoupées plusieurs fois au cours de l'entretien. Si cette phase de l'enquête s'apparente à du « récit de vie », la technique utilisée peut être qualifiée de semi-directive. Cette partie du questionnaire nous permet par ailleurs de compléter et de vérifier certaines données de la partie quantitative.

Cette phase de l'enquête n'a pas toujours été couronnée de succès. Le caractère parcellaire des souvenirs des habitants, l'incompréhension du but de la question parfois, ou tout simplement les refus de répondre ont ponctué les entretiens. Par ailleurs, un nombre important de parcours résidentiels sont concernés par la période khmère rouge (1975-1979), les souvenirs sont souvent douloureux, parfois enfouis, et certaines personnes ne veulent pas ou ne peuvent pas exposer leur parcours résidentiel. De manière générale cependant, les individus et les familles transmettent facilement leurs expériences résidentielles, et cette série d'enquêtes a globalement été une réussite. Les échantillonnages seront néanmoins précisés à chaque tableau statistique présenté dans ce travail, car ils varient quelque peu.

d. L'observation participante comme moyen de s'approprier la structuration du champ institutionnel

Les enquêtes réalisées dans le cadre du projet de coopération décentralisée entre avril et septembre 2008 ont été l'occasion de mettre en place un travail d'observation

participante³¹. En effet, cette étude n'a pas seulement permis une observation « de l'intérieur » du fonctionnement de la Municipalité de Phnom Penh, mais aussi le partage d'une tâche à réaliser en équipe mixte (française et cambodgienne) selon des objectifs communs. Au-delà de la simple observation, cette expérience nous a permis de partager certaines réalités du travail quotidien des fonctionnaires et de mieux comprendre les enjeux individuels et de groupes qui se jouent au sein de la Municipalité.

Les réunions d'équipe, les comités de pilotage, les entretiens individuels avec des fonctionnaires et les nombreux échanges du quotidien nous ont donné la possibilité de mieux percevoir les enjeux du développement urbain et l'organisation du champ institutionnel. Sans ce travail, les relations hiérarchiques, de domination et de patronage à l'intérieur de la municipalité et entre les différentes institutions territoriales auraient été bien moins perçues.

Enfin, le travail conjoint avec certains fonctionnaires de la Municipalité a permis de gagner une certaine crédibilité auprès de ces derniers. Selon notre expérience, les acteurs et experts allochtones sont bien souvent perçus comme étant des étrangers produisant un discours normatif empreint d'un paternalisme latent, qui dicte une bonne conduite sans pour autant connaître la réalité du terrain et les difficultés liées à l'organisation interne du champ institutionnel. La crédibilité obtenue par l'intermédiaire de l'observation participante permet ainsi de lier des relations de confiance sur le long terme, et finalement d'obtenir des informations moins empreintes d'une certaine « langue de bois ». Il va sans dire qu'il fut toutefois impossible de ne pas être un « étranger ».

e. Les entretiens individuels

Parallèlement aux enquêtes et à l'observation participante, quatre types d'entretiens individuels ont été menés au cours des quatre terrains réalisés entre 2008 et 2012³².

Un travail important d'entretiens semi-directifs avec les institutions territoriales a été mené. La collaboration avec les autorités locales a notamment permis l'obtention d'autorisations nécessaires pour interroger les représentants de chaque niveau de la hiérarchie administrative, des chefs de *phum* aux vice-gouverneurs de la Municipalité.

³¹ L'observation participante consiste à la réalisation d'un projet, d'une action ou d'un travail collectif avec des acteurs impliqués dans le sujet étudié. Cette méthode se caractérise principalement par le partage d'un travail commun, avec des collaborateurs appartenant au champ thématique du sujet étudié, dans le but de réaliser des objectifs élaborés ensemble en amont du projet.

³² Une liste détaillée des principaux entretiens utilisés pour cette recherche est fournie dans la bibliographie.

Certains entretiens ont par ailleurs été menés avec des employés du ministère de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de la construction et du cadastre (Matucc).

Une seconde série d'entretiens semi-directifs a été réalisée avec certains acteurs de la filière immobilière (promoteurs, investisseurs, courtiers, constructeurs, agences immobilières). Ces entretiens représentent sûrement la partie la plus ardue du travail d'enquête. Après avoir essuyé plusieurs refus de la part de certains investisseurs et courtiers privés, deux principales techniques ont été utilisées pour obtenir des entretiens individuels auprès de ces acteurs. Tout d'abord, les techniques du « proche en proche » et de « l'informateur relais »³³, qui permettent de gagner la confiance des investisseurs en étant « envoyé » par un membre du réseau de parenté ou un collègue, et ainsi de contourner la méfiance initiale, qui amène dans la majorité des cas un refus d'entretien. Être « envoyé » par quelqu'un, c'est d'emblée être intégré dans la sphère sociale de la personne qui « envoie », et donc donner la possibilité à la personne sollicitée de situer socialement l'enquêteur.

Ensuite, nous nous sommes parfois présentés comme un acheteur immobilier potentiel. Cette technique, si elle empêche de poser certaines questions autorisées par le statut de chercheur, permet en revanche de mieux comprendre la relation entre les acheteurs et les vendeurs, et les enjeux socio-économiques mis en valeur dans ce rapport.

Une troisième série d'entretiens individuels, notamment liée à l'observation participante et aux nombreuses heures passées à la Municipalité de Phnom Penh, a été réalisée entre 2008 et 2012. Ce type d'entretien sera nommé au cours de cette recherche « entretien informel ». Il représente toutes les discussions menées pendant le travail au sein de la coopération décentralisée, les échanges d'informations lors de dîners, ou au hasard de rencontres. Les entretiens informels, à la différence des entretiens individuels « planifiés », n'ont pas systématiquement fait l'objet d'une grille d'entretien préalable, mais représentent une source d'informations non négligeable.

Cette recherche s'organisera en trois grandes parties, divisées en trois chapitres chacune. La première partie s'intéresse tout d'abord à l'évolution des études foncières et immobilières en sciences sociales, et à l'importance de ces thématiques dans les recherches

³³ « La méthode de proche en proche consiste à demander à un premier interviewé potentiel de désigner d'autres interviewés possibles et ainsi de faire la chaîne. Ce dispositif repose donc essentiellement sur la mobilisation de relations sociales. [...] Ces informateurs-relais sont des personnes que l'on sait intégrées au cœur de réseaux sociaux plus vastes [...] et en mesure d'indiquer le nom et l'adresse des personnes concernées par l'enquête. Ces informateurs-relais sont suffisamment au contact de leur population pour pouvoir ménager une introduction, mais en même temps assez distants pour que les répondants ne soient pas placés dans un rapport d'obligation » (Blanchet et Gotman, 1992 : 58-59).

récentes en géographie urbaine (chapitre 1). Nous verrons que les études immobilières s'intéressent encore peu à certaines dynamiques socio-spatiales de l'organisation des marchés immobiliers. Si les stratégies socio-spatiales des acteurs immobiliers ont été principalement étudiées entre les années 1970 et 1980 en France, cette thématique a produit peu de travaux récents. À ce titre, la géographie sociale semble encore faiblement concernée par ce sujet de recherche. Nous verrons finalement l'intérêt de convoquer une approche socio-spatiale pour l'étude du rôle des dynamiques immobilières dans l'évolution des modes de production des espaces urbains.

Au sein du chapitre 2, la question du cadre historique de l'édification de la capitale cambodgienne, puis de sa reconstruction, sera abordée. L'élaboration idéologique de la distinction entre le « traditionnel » et le « moderne » doit être mise à l'épreuve de l'évolution de l'urbanisation de la capitale cambodgienne, notamment pour comprendre le rôle du transfert de compétences immobilières. Par ailleurs, la reconfiguration des rapports socio-économiques et l'organisation des stratégies résidentielles et immobilières sont tributaires des modalités de la reconstruction urbaine après la fin du régime khmer rouge. Il paraît ainsi indispensable de poser le cadre historique de la transformation contemporaine de la ville.

Finalement, le chapitre 3 évoquera les grandes évolutions récentes de la capitale cambodgienne induites par la construction de grands projets urbains, dans la ville-centre comme en périphérie. Les enjeux de la modernisation de la capitale cambodgienne semblent se cristalliser autour de la mise en place de ces grands projets d'investissements, qui transforment en retour l'organisation générale de la ville. La transformation des espaces centraux annonce un dédoublement de la centralité économique, lorsque la multiplication des grands projets urbains en périphérie indique une évolution du rapport centre-périphérie.

La deuxième partie de ce travail s'intéressera principalement aux transformations des secteurs d'habitations périphériques portées par la multiplication des projets immobiliers. Le chapitre 4 traitera des projets immobiliers locaux construits par des promoteurs et des acteurs individuels et familiaux. Les formes du bâti, la densification des espaces périphériques et la réorganisation des habitats illustrent les enjeux de l'accaparement des ressources immobilières. Parallèlement à la production urbaine des grands projets, ce chapitre montrera l'importance d'une urbanisation plus diffuse et moins spectaculaire, mais qui participe pleinement à l'évolution plus générale des pratiques immobilières.

Par ailleurs, la multiplication de ces projets urbains privés, des logements individuels aux projets de moyenne envergure, engendre une transformation des dynamiques résidentielles et une évolution des profils socio-économiques des habitants périphériques (chapitre 5). Ces dynamiques laissent présager de nouveaux rapports socio-spatiaux au sein des périphéries urbaines et de nouvelles relations entre les citadins et les espaces résidentiels.

Le chapitre 6 regardera finalement l'évolution des modes « d'habiter » au travers des discours et des pratiques des habitants. Nous nous intéresserons ici au passage de l'espace conçu aux espaces de vie pratiqués, organisés et territorialisés par des groupes sociaux distingués au cours du chapitre précédent. Les stratégies d'acteurs se lisent notamment en regardant l'utilisation des ressources urbaines et les conflits qui en découlent. La fragmentation des espaces de vie illustrera ici les problèmes que posent la multiplication des projets urbains et une certaine position de retrait des institutions territoriales dans la gestion de certains espaces de vie.

Afin de mieux comprendre l'organisation de la production de logements au sein des espaces périphériques, la troisième partie se concentrera sur les stratégies déployées par les acteurs immobiliers pour arriver à leurs fins. Ainsi le chapitre 7 s'intéressera-t-il au cadre institutionnel dans lequel se déploient les stratégies d'acteurs et se réalisent les projets de construction. À travers l'étude de la gestion des territoires administratifs, les relations entre les acteurs privés et publics, tout comme les modes de gestion des territoires urbains, seront étudiés. Nous regarderons de plus près les enjeux soulevés par la formation de groupes d'intérêts et les relations de pouvoir qui se nouent au sein des territoires locaux.

Le chapitre 8 présentera, quant à lui, l'organisation de ce que nous nommerons le « champ immobilier ». En développant la notion de capital spatial et en nous intéressant aux discours des acteurs, nous verrons comment se caractérisent les relations hiérarchiques à l'intérieur du champ. Nous proposerons finalement une typologie des acteurs immobiliers en fonction des capitaux qu'ils sollicitent.

Le chapitre 9, enfin, s'attachera à identifier les principales stratégies socio-spatiales mises en place par les acteurs immobiliers pour atteindre leurs objectifs. Ces stratégies s'appuient sur un contrôle des flux informationnels dans l'espace, qui s'apparente à une ressource de premier ordre dans la production, la recherche et la commercialisation des biens immobiliers. Nous verrons notamment que plusieurs lectures des relations entre les acteurs immobiliers et l'espace urbain sont possibles.

PREMIÈRE PARTIE

**Conquérir et produire les espaces urbains :
immobilier, privatisation et métropolisation**

Chapitre 1

L'immobilier : une question éminemment socio-spatiale

« Lorsqu'on étudie le capital historiquement, dans ses origines, on le voit partout se poser en face de la propriété foncière sous forme d'argent ».

Marx K., 1867. *Le capital*, livre 1, tome 2, p. 17.

Si le terme « immobilier » fait partie du langage courant, son emploi évoque une pluralité d'approches scientifiques. Avant de nous intéresser aux dynamiques immobilières à Phnom Penh, il paraît nécessaire d'inscrire notre démarche scientifique au sein des recherches portant sur l'évolution de la production immobilière dans les espaces urbains.

Les recherches qui s'intéressent aux marchés immobiliers appartiennent avant tout à la science économique. Pourtant, ces approches ont été largement remises en cause par un nombre important de productions scientifiques, qui substituent notamment aux approches rationalistes une étude des dynamiques sociales de l'organisation et de l'évolution des marchés immobiliers. Par ailleurs, les marchés immobiliers semblent encore peu abordés du point de vue de leurs dynamiques socio-spatiales. Pourtant, les recherches en sciences sociales focalisées sur un bien immobilier ou un type de bien particulier, ou sur un marché spécifique, sont nombreuses, particulièrement en sociologie et en économie spatiale. Ces études considèrent cependant rarement l'évolution d'un marché immobilier en croisant des échelles d'analyses à la fois globales et locales, et s'attachent rarement à comprendre les liens tissés entre les pratiques spatiales et le développement d'un marché particulier.

De même, si la géographie s'intéresse aux pratiques immobilières, c'est bien souvent dans le cadre de l'étude des stratégies résidentielles et des pratiques citadines en général. Ces recherches mettent finalement peu en perspective les comportements des acteurs avec l'organisation même d'une économie immobilière locale spécifique.

Au sein de ce chapitre, nous inscrirons notre démarche dans le cadre plus général des études précédemment réalisées portant sur l'évolution des marchés immobiliers. Nous montrerons notamment l'intérêt de convoquer, pour l'étude de ces processus, une approche socio-spatiale. Il sera ainsi possible de mieux définir le bien immobilier en tant qu'objet de

recherche, et de souligner les multiples rapports que ce dernier entretient avec l'espace. Nous verrons finalement que la financiarisation des modes de production des espaces urbains, qui déterritorialise en apparence les marchés immobiliers, est loin de déposséder les biens immobiliers de leurs dimensions spatiales.

1) Les recherches sur l'immobilier : entre enjeux économiques, problèmes de localisation et jeux d'acteurs

L'économie immobilière se situe au croisement de deux principales approches de la science économique : elle est à la fois issue de l'économie industrielle³⁴ et de l'économie urbaine. La définition qu'en donne J.-J. Granelle (1998) apparaît en ce sens assez large : l'économie immobilière serait selon lui l'application des concepts et méthodes de l'économie aux biens immobiliers. Il existerait donc en économie immobilière autant d'approches qu'en économie. Cependant, ce domaine d'étude particulier a longtemps été dominé par les présupposés rationalistes des approches néo-classiques, et ce malgré de nombreuses critiques, qui ont émergé à partir de la fin des années 1960.

a. L'économie immobilière ou l'importance des paradigmes néo-classiques

La transformation des espaces urbains et l'échec des politiques publiques visant à encadrer la croissance urbaine ont poussé à partir des années 1930 un certain nombre de chercheurs à s'intéresser aux nouvelles dynamiques de la formation des prix immobiliers dans l'espace urbain, à la financiarisation croissante de ce secteur économique et à la professionnalisation et à la diversification des acteurs de la filière.

C'est avec la multiplication des recherches dans ce domaine au cours des années 1950-1960 que cette sous-discipline émerge en tant que telle au sein des productions scientifiques. La parution du premier numéro de la revue *Real Estate and Urban Economics Association Journal* en 1973 illustre cette dynamique. La multiplication des recherches centrées sur l'étude du secteur immobilier accompagne alors la prolifération des productions scientifiques en économie urbaine.

Au cours des années 1970-1980, l'économie immobilière se constitue en discipline aux États-Unis : «this period saw the creation of a new major association (American Real Estate Society), new major journal (*Journal of Real Estate Research* in 1986 and the *Journal of Real Estate Finance and Economics* in 1988), and even a change in the name of

³⁴ L'économie industrielle cherche à rendre compte des aspects économiques (coûts, prix et marchés) de la production d'un bien industriel. Les « approches filières » en économie se généralisent au début du XX^e siècle avec la complexification croissante des processus de production et de commercialisation des biens.

a leading journal (*The AREUEA Journal to Real Estate Economics*)³⁵ » (Dombrow et Turnbull, 2004 : 47). Ces deux auteurs distinguent dans l'économie immobilière les recherches portant sur les prix, le courtage, le logement, les institutions, l'investissement, l'emprunt, le bâti non résidentiel et les politiques publiques. De manière générale, l'approche empirique³⁶ domine largement les modèles théoriques. Les approches micro-économiques sont privilégiées, bien que l'approche macro-économique soit aussi utilisée.

Au sein de ces recherches, le cadre bâti est rarement étudié en soi : sa production est intégrée aux modèles économiques comme une des externalités qui participent de l'économie des villes. Nous pouvons noter la publication en 1991 du premier *Economics of Housing*, qui regroupe les recherches ayant pour objet l'habitat, et réunit à la fois des approches micro-économiques, macro-économiques et de l'économie spatiale.

Du côté des travaux scientifiques nord-américains, les recherches canadiennes présentent une approche originale, proches des recherches françaises, et donc des travaux portant sur la rente foncière. Le secteur immobilier y est abordé comme une nouvelle manière de produire du capital à partir des espaces urbains.

L'article de P. Coulomb (1973) illustre bien cette tendance. Partant de la propriété privée des sols urbains et de la formation de la rente foncière, il considère que la promotion immobilière et les nouveaux modes de construction du cadre bâti représentent une transformation en profondeur et sans précédent des modes de production capitaliste.

Dans la même veine, l'article d'A. Roy (1981) interroge les liens entre la formation de la plus-value foncière et l'apparition de nouveaux acteurs de l'aménagement dans la ville de Québec. Il montre que les stratégies des détenteurs de ce qu'il appelle le « capital immobilier » se construisent en fonction des acteurs « occupants » et des acteurs « non occupants ». Pour lui, ces rapports indiquent différentes approches de l'espace par le triptyque aménageurs-propriétaires-occupants. Derrière une approche centrée sur l'étude des mécanismes immobiliers, qui conduisent à la formation d'une plus-value entre le propriétaire et l'occupant, c'est bien l'approche par la théorie de la rente foncière qui est privilégiée (Guigou, 1980, 1982). La critique de l'acteur « aménageur », rôle assuré par l'État, qui cautionne et organise ces nouveaux modes de formation de capital, est caractéristique de l'approche néo-marxiste.

³⁵ « Cette période a connu l'émergence d'une éminente association (American Real Estate Society), de journaux importants (Journal of Real Estate Research en 1986 et le Journal of Real Estate Finance and Economics en 1988) et a été le témoin du changement de nom d'un journal moteur (*The AREUEA Journal to Real Estate Economics*). »

³⁶ L'approche empirique en économie signifie que les recherches s'appuient sur des séries statistiques du sujet traité.

En France, les recherches ayant pour principal objet l'immobilier se développent plus tardivement que les recherches étasuniennes. Bénéficiant d'une conjoncture politique favorable³⁷, un certain nombre d'auteurs français va s'intéresser, à partir de la fin des années 1960, aux nouveaux modes de production du cadre bâti. De nombreux thèmes vont être abordés et l'approche filière sera largement favorisée.

La question de l'évolution des mécanismes de formation de prix sera notamment étudiée par J.-J. Granelle (1970) et J. Carassus (1983, 1987). L'accélération de la séparation des tâches au sein de la filière amènera les chercheurs à se concentrer sur tels ou tels types d'activités. La promotion immobilière, par exemple, sera étudiée par J. Ion (1970), P. Lancereau (1971), J.-F. Dhuys (1975). La transformation de l'organisation industrielle du secteur des bâtiments et travaux publics fera de même l'objet de nombreuses recherches (Asher et Lacoste, 1972 ; Lafont et Leborgne, 1974 ; Duclos, 1978). Enfin, l'évolution des mécanismes de formation des prix sur les marchés sera étudiée notamment par J.-F. Goux (1978b) et A. Boubilil (1980).

L'approche macro-économique n'est pas en reste. Les nombreuses tentatives de régulation des marchés immobiliers par l'État, et notamment la régulation institutionnelle et juridique des marchés immobiliers, sont ainsi étudiées (Renard, 1975 ; Belliot, 1982 ; Boyer et Mistral, 1983 ; Lefebvre et Mouillart, 1986 ; Comby et Renard, 1985 ; Guerrand, 1987).

Enfin, dans la continuité des travaux anglo-saxons en économie urbaine, certains chercheurs s'intéressent à la modélisation économique des comportements des ménages et de leurs incidences sur la formation des prix sur les marchés (Lisle et André, 1968 ; André, 1971).

Au sein d'un numéro spécial sur l'économie immobilière paru dans la *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, J. P. Levy note que « le fait que le marché du logement soit imparfait est acquis, la manière d'appréhender au mieux cette imperfection reste posée » (Levy, 1995 : 502). Pour une majorité d'économistes urbains qui s'intéresse aux marchés immobiliers, l'imperfection des marchés et la spécificité des biens immobiliers doivent être intégrées en tant que nouvelles externalités aux modèles économiques.

³⁷ À partir des années 1950, la croissance des prix immobiliers et fonciers ainsi que la raréfaction des terrains disponibles dans les grandes villes ont poussé l'État français à appliquer différentes politiques foncières afin d'assurer un meilleur contrôle sur les prix fonciers et immobiliers. Les promulgations de la loi Pisani en 1967 et de la loi Galley en 1975 en témoignent. La recherche française en économie urbaine au cours des années 1970-1980 bénéficie donc d'un contexte politique favorable à la production de travaux de recherche portant sur de nouvelles approches économiques de la construction des espaces urbains.

En effet, l'émulation des recherches immobilières des années 1970-1980 ne semble pas aboutir à la construction de modèles efficaces capables d'anticiper l'évolution des marchés fonciers et immobiliers, qui semblent de plus en plus volatils. Par ailleurs, l'étude de la consommation de tels biens se heurte à la grande difficulté de modéliser les comportements des agents économiques : les biens immobiliers ne semblent pas être des biens de consommation comme les autres.

À ce titre, leur particularité de non-fongibilité tentera d'être corrigée par le modèle des prix implicites (ou hédoniques) : « la notion de prix hédoniques (*hedonic prices* en anglais), s'appuie, comme son nom l'indique, sur l'idée que l'utilité d'un bien ou d'un service résulte de la jouissance que celui-ci procure » (Aveline, 2005). Le modèle des prix hédoniques développe ainsi une analyse plus approfondie de la formation des prix, notamment par une distinction plus fine des différents marchés et par une élaboration complexe des caractéristiques propres aux biens logements, qui participent de la détermination des prix (environnement sonore et visuel, proximité des infrastructures, niveau de confort du logement, etc.). L'utilisation croissante du modèle des prix hédoniques dans les études immobilières témoigne de la recherche d'une plus grande exhaustivité des modèles économiques.

Cependant, l'effectivité de tels modèles d'explication de la formation des prix, et donc des comportements des consommateurs envers les biens logements, est encore loin de faire consensus. Comme V. Renard le conclut, « les principales hypothèses habituellement admises sur le fonctionnement du marché foncier sont donc beaucoup trop restrictives et irréalistes pour que les modèles correspondants aient une grande valeur explicative, et a fortiori pour qu'ils permettent de dégager des règles de conduite optimales. Cette remarque est particulièrement importante en ce qui concerne les comportements des agents, dont la diversité est telle qu'il paraît illusoire de vouloir les formaliser, et la circulation de l'information sur le marché foncier, qui est très mal connue » (Renard, 1975 : 107). Ici, le « comportement des agents » et la « circulation de l'information » font référence à l'imperfection des marchés fonciers et immobiliers et à la difficulté, voire à l'impossibilité, de quantifier et de rationaliser de manière précise les comportements des agents économiques engagés dans le commerce du sol et du bâti urbain.

Pour l'économie urbaine, le sol et le bâti sont des facteurs de production dont l'utilité sera maximisée par les agents économiques aux comportements rationnels. Le foncier et les constructions se confondent ainsi bien souvent. L'analyse de la demande de

logement est assimilée à la demande d'espace en général, et le marché du logement est principalement réduit à la relation « prix-décisions des agents ».

L'analyse en économie spatiale est cependant capable de fournir un cadre d'analyse précis de certains facteurs de localisation de l'habitat vis-à-vis de l'armature urbaine, des marchés de l'emploi ou des relations interurbaines par exemple. Néanmoins, l'intégration des facteurs de production du bâti au sein des modèles micro-économiques se fait par l'insertion souvent complexe d'une multitude d'externalités censées produire un modèle d'équilibre. Ces difficultés d'ordre mathématique s'éloignent des réalités des marchés immobiliers de plus en plus conditionnés par l'offre, très peu transparents et dont la consommation s'explique difficilement par la rationalité des agents économiques.

Afin de prendre en compte toutes les spécificités des biens et des marchés immobiliers, certains économistes s'ouvrent à d'autres sciences sociales : la sociologie principalement, mais aussi l'anthropologie et l'ethnologie sont ainsi sollicitées.

b. Les critiques portées aux approches rationalistes : la question des jeux d'acteurs

Les différentes études sur les promoteurs immobiliers³⁸ sont très révélatrices des préoccupations nouvelles de l'économie urbaine néo-marxiste de la fin des années 1960 aux années 1970. Elles sont fortement influencées par le travail fondateur de M. Halbwachs (1909), qui insiste sur les dimensions culturelle, sociologique et psychologique des processus d'allocation des sols urbains et des stratégies de localisation des ménages à Paris. À la différence de l'approche marxiste, qui accorde le primat à la production et, par conséquent, à l'offre, l'approche néo-marxiste privilégie la demande, et rompt ainsi avec la notion d'optimum décrite par V. Pareto³⁹, qui structure largement les présupposés scientifiques en économie spatiale.

Les recherches d'A. Lipietz (1974) se situent dans la continuité des recherches marxistes ayant trait à la rente foncière urbaine. Cet auteur introduit cependant l'étude du cadre bâti au sein de ses modèles économiques. Il interroge principalement l'évolution des prix du foncier urbain (qu'il nomme « le tribut foncier ») comme conséquence de la « division économique sociale de l'espace (DESE) ». La formation des prix immobiliers s'explique plus par l'organisation des rapports sociaux au sein des espaces urbains que par

³⁸ Une des premières recherches approfondies sur les promoteurs en France sera réalisée par G. de Crécy (1960).

³⁹ Notion centrale de l'économie néo-classique, l'optimum est atteint lorsque l'on ne peut améliorer le bien-être d'un individu sans en dégrader celui d'un autre. L'optimum comme notion est à comprendre dans le cadre de l'équilibre général en situation de concurrence pure et parfaite. Elle accorde en théorie autant d'importance à l'offre qu'à la demande.

le jeu de l'offre et de la demande. Le bien logement serait à la fois un produit, un besoin social et une marchandise, et aurait l'extrême particularité d'exprimer la reproduction des rapports de classe dans l'espace : « le logement [...] se voit stratégiquement investi de la fonction de pôle structurant de la consommation dirigée dans le cadre de la colonisation de la vie quotidienne » (Lipietz, 1974 : 45).

Pour cet auteur, ce n'est pas seulement les modes de construction et d'échanges des biens mobiliers qui se sont transformés : l'habitat n'a plus la même fonction sociale qu'auparavant. Le fait que le logement soit un bien si particulier, défini par une dimension sociale forte, explique pour A. Lipietz l'impossibilité pour l'économie urbaine de déterminer une loi économique de portée générale de formation des prix fonciers et immobiliers au sein des espaces urbains.

L'approche néo-marxiste en économie urbaine est particulièrement prolifique à partir des années 1970. Pour ces auteurs, les facteurs explicatifs des processus d'évolution des espaces urbains doivent se trouver du côté des transformations des modes de production et d'échange du cadre bâti.

Par exemple, J.-F. Goux (1978c) veut souligner l'évolution des modes de production du logement en apportant une dimension critique aux nouvelles dynamiques de production des espaces urbains. Ses recherches donnent une place centrale à l'étude du promoteur immobilier, qui « [...] de personnage accessoire dans la première moitié de ce siècle est devenu l'acteur principal de l'acte de construction dans la deuxième moitié » (Goux, 1978a : 55). Pour lui, l'économie immobilière doit analyser l'organisation des acteurs immobiliers dans l'espace, compris comme étant à la fois « une distance, une surface et un lieu » (Goux, 1978a : 7).

L'approche de J.-F. Goux est originale, car elle engage une réflexion sur les externalités négatives des nouveaux modes de production de la ville. « En effet, la ville n'existe que par la simultanéité, alors qu'on est en train de la vendre en morceaux autonomes. L'origine de la crise urbaine actuelle n'est pas ailleurs. Tout le monde "vend" la simultanéité, mais plus personne ne la produit » (Goux, 1978a : 15). Cette remarque fait directement référence aux recherches conceptuelles néo-marxistes de F. Choay (1965), H. Lefebvre (1968) et P. Dockès (1969).

La redéfinition de l'espace public, la privatisation des modes de production de la ville, la fragmentation des espaces urbains, la ségrégation sociale et le délitement socio-spatial des franges urbaines sont les principaux thèmes des réflexions théoriques au sein des études urbaines néo-marxistes de cette époque, très critiques envers les présupposés

néo-classiques : « l'homogénéité du sol urbain est la négation de toute théorie spatiale fondée justement sur le caractère unique et particulier de chaque emplacement » (Aydalot, Decoster et Henrad, 1979 : 261).

Les recherches évoquées précédemment se concentrent principalement sur trois aspects des marchés immobiliers : la portée symbolique, en matière de comportements des consommateurs, de l'évolution de la production et de l'échange de biens immobiliers ; les coûts liés à la fabrication des biens eux-mêmes (tout ce qui concerne la construction en général) ; les coûts liés à la localisation des biens fonciers. Si le rôle de la transformation des modes de consommation, comme conséquence directe du changement de la production, est abordé, l'étude de la place des agents socio-économiques dans la restructuration des rapports de production des biens immobiliers est loin d'être systématique.

Dans la continuité des analyses économiques néo-marxistes évoquées plus haut, la sociologie marxiste et néo-marxiste produira à partir des années 1960 un grand nombre de recherches portant sur l'évolution du secteur immobilier, principalement autour du Centre de sociologie urbaine (CSU)⁴⁰.

P.-H. Chombart de Lauwe, un des fondateurs du CSU, s'intéresse depuis les années 1950 aux transformations récentes des modes de production des espaces urbains. Dans la continuité des travaux de M. Halbwachs sur Paris, P.-H. Chombart de Lauwe s'intéresse lui aussi à la classe ouvrière, et considère que « l'habitation ne peut pas être séparée du cadre matériel de vie d'une société dans l'espace. [...] Étudier les transformations de l'habitat et du logement, c'est étudier les transformations de la société et la transformation de la famille » (Chombart de Lauwe, 1959, cité par Bonvalet, 1997 : 26).

Les recherches de P.-H. Chombart de Lauwe au cours des années 1950-1960 sont fortement imprégnées des approches socio-spatiales développées par l'école de Chicago, et particulièrement celles de E.W. Burgess, tout en utilisant diverses disciplines des sciences sociales comme la géographie et l'histoire. Pour P.-H. Chombart de Lauwe, « c'est dans sa relation évolutive et multidimensionnelle à l'espace que l'individu parvient à construire de façon plus ou moins heureuse son rapport au monde » (Stébé et Marchal, 2010).

P. H. Chombart de Lauwe met en valeur ce qu'il nomme les « milieux humains » et s'intéresse de près à l'habitat des individus urbains. L'habitat en tant qu'objet de recherche est pour lui une manière de comprendre comment se construisent les individus et les

⁴⁰ Le CSU est le nouveau nom donné en 1966 au Centre d'étude des groupes sociaux (Topalov, 1992).

groupes, et la manière dont se construit leur espace social. Son travail va ouvrir la voie à de nombreux travaux sociologiques sur l'immobilier au cours des années 1960-1980.

Au sein du Centre de sociologie urbaine, la filière immobilière et ses acteurs sont principalement étudiés par C. Topalov, P.-P. Combes et D. Duclos. C. Topalov (1968 ; 1973) propose une analyse socio-économique du rôle des promoteurs immobiliers dans la transformation de la production, de la localisation, et des échanges de la « marchandise-logement ». Pour lui, les nouvelles formes de production de logements engendrent une réorganisation des modes de constitution et d'utilisation des capitaux au sein des entreprises de bâtiments et travaux publics. Le promoteur est un agent économique qui s'est adapté à l'évolution de la production capitaliste de la marchandise-logement, qu'il est nécessaire de resituer au sein des transformations des modes de construction, des mutations des usages des sols urbains et de l'apparition de nouveaux modes de circulation des capitaux.

Dans la continuité des travaux de C. Topalov, P.-P. Combes (1977) considère que les évolutions du secteur immobilier correspondent à un élargissement de la propriété du capital des bâtiments et travaux publics à l'immobilier en général (Combes et Imbert, 1978). Depuis les années 1960, de grandes entreprises aux capacités de financements de plus en plus importantes interviennent sur ces marchés. Ces nouveaux acteurs font évoluer les stratégies économiques dans le secteur immobilier, et redéfinissent le rôle de l'État dans la régulation des marchés du logement et de l'immobilier d'entreprise. De plus en plus, l'immeuble n'est plus automatiquement assimilé à un patrimoine : il devient marchandise (Combes et Latapie, 1973). Afin d'en accélérer sa production, sa commercialisation et son échange, les acteurs se spécialisent, en même temps que les tâches au sein de la filière se divisent et se diversifient.

D. Duclos (1973, 1978) s'intéresse, quant à lui, aux liens entre la formation de capital et les processus d'urbanisation à travers l'étude des nouveaux projets urbains et des relations qui s'instaurent entre les nouveaux acteurs de la construction des villes. Il y dénonce principalement la division du travail et la divergence des intérêts entre les différents corps de métier au sein de chaque étape du processus de construction. Cet état de fait entre en contradiction avec la planification globale et rationnelle, telle qu'elle apparaît sur les plans des projets. Pour lui, c'est l'intérêt général qui en pâtit. Ces conflits, qui découlent de la division des tâches, nuisent à la qualité du projet dans son ensemble.

L'internationalisation des modes de construction a notamment pour conséquence une diversification des terrains de recherche. À partir de la fin des années 1960, les

recherches françaises s'intéressent de plus en plus aux marchés immobiliers en dehors de l'Europe. Le travail de P. Vieille (1970), qui s'inscrit dans le courant néo-marxiste, en est révélateur. Cet auteur s'intéresse à la ville de Téhéran, qui connaît au cours des années 1960 une explosion sans précédent du commerce des biens immobiliers. Pour lui, les dynamiques du marché immobilier y sont la traduction des changements sociaux citadins. La manière dont la ville évolue et se construit doit donc être mise en lien avec les réalités socio-culturelles locales : « le marché des terrains est un rapport collectif où l'on observe la société urbaine comme toute structurée et dynamique. Son étude fait partie de la sociologie urbaine proprement dite » (Vieille, 1970 : 2).

Les comportements des acteurs immobiliers sont ici interprétés comme faisant partie du « fait social concret » qu'est la ville, comprise comme le résultat toujours en évolution de l'action de groupes sociaux, dont les stratégies immobilières ne peuvent être restreintes au seul calcul rationnel de la plus-value. Les comportements collectifs, qui contribuent à former les valeurs du sol, relèvent du rapport des individus à la société, aux équipements et à la nature. P. Vieille évoque, sans toutefois l'approfondir, les rôles d'intermédiaires assurés par de grands fonctionnaires et d'importants propriétaires fonciers dans les transactions de biens immobiliers. Il souligne leurs relations avec le gouvernement et leur poids important dans les décisions d'aménagement urbain.

Finalement, l'auteur conclut en revenant sur le rôle des comportements individuels dans la construction de Téhéran : « une grande partie de la population spéculé, entre dans le système de la spéculation ; la conscience collective qui se forme de la ville est une conscience de spéculateur. Ce que l'on attend d'abord du sol urbain réel ou potentiel c'est l'augmentation du prix, l'attente n'est pas celle d'une ville où les hommes pourraient s'épanouir, mais celle d'un sol urbain dont le prix augmenterait indéfiniment » (Vieille, 1970 : 309).

Les recherches néo-marxistes se démarquent donc fortement de la majorité des approches économiques et socio-économiques de l'économie urbaine à cette époque. Les marchés immobiliers sont comme socialement investis, et l'étude de la formation des prix ne peut se passer d'une étude approfondie des rapports sociaux qui se jouent au sein des espaces urbains étudiés. Au cours des années 1980, les travaux néo-marxistes ralentissent fortement : en même temps que les financements des recherches critiques s'amenuisent, les champs d'investigation se déplacent (Preteceille et Briquet, 1989). La géographie, quant à elle, semble être restée quelque peu indifférente aux marchés immobiliers en tant que tels.

Si de nombreuses recherches s'intéressent à la ville et à l'évolution des espaces urbains, le rôle des acteurs immobiliers dans ces processus reste peu étudié.

c. L'immobilier en géographie : effets de lieux et de localisation

Si la géographie s'intéresse relativement tardivement, en comparaison aux autres sciences sociales, aux espaces urbains, l'apparition de nouveaux acteurs de l'immobilier dans la production des villes est mentionnée dès le début des années 1950.

La géographie économique de la première moitié du XX^e siècle s'intéresse principalement à la localisation des activités économiques et au rôle des effets de lieux dans les stratégies des acteurs économiques : « voici donc où la géographie vient à l'aide de l'économie : elle lui fournit son support matériel, elle intervient au passage du théorique au réel » (Gottman, 1950 : 64).

P. George fait déjà mention en 1961 de ce qu'il nomme les « conditions de construction ». Pour lui, l'évolution architecturale des villes est à comprendre avec l'évolution des techniques de construction d'une part, et de la science de l'urbanisme d'autre part : « après être resté longtemps une forme d'artisanat, admettant une très grande dispersion des entreprises sur de multiples chantiers n'appelant que de petits effectifs d'ouvriers et un matériel rudimentaire, le travail du bâtiment devient une production de série » (George, 1961 : 139). Cette réalité implique une concentration accrue des entreprises du secteur de la construction, et donc l'apparition de conglomérats de plus en plus importants. Ces dynamiques s'accompagnent d'une complexification de la filière par la diversification des tâches.

Plus tard, et de manière assez périphérique, P. George (1975) propose une rapide analyse de l'évolution des dynamiques internationales de l'industrie du bâtiment. Pour lui, cette activité est essentielle, car elle permet d'assurer à la population active un de ses besoins primaires : le logement. Il note la modernisation croissante de cette industrie, ainsi que la diversification croissante de la filière de production dans son ensemble. « Leur place [les industries du bâtiment] tend à devenir d'autant plus grande que les techniques de la construction recourent de plus en plus à l'emploi d'éléments préfabriqués de grande dimension et de plus en plus complexes. Ces industries ont généralement des débouchés multiples et, par conséquent, desservent d'autres industries que celles du bâtiment ; leur classification est ainsi toujours sujette à critique, d'autant plus qu'elles ressortissent à des familles technologiques différentes » (George, 1975 : 176).

Pour la géographie, la distribution spatiale des activités économiques doit être étudiée en fonction des contextes économiques, politiques et sociaux à l'échelle régionale. La fin des années 1960 et le début des années 1970 représentent un tournant sur les questionnements géographiques liés aux activités économiques. L'ouvrage de P. Claval (1974) témoigne en ce sens du glissement qui s'opère après les années 1950. Les interrogations sur les mécanismes de marché à l'œuvre dans la production de capital au sein d'espaces en pleines reconfigurations viennent compléter les recherches sur l'organisation géographique des moyens de production. Au cours de la deuxième moitié des années 1970, la ville comme objet de recherche se place au centre des interrogations sur la réorganisation des activités économiques dans l'espace. Néanmoins, le secteur immobilier, comme activité « organisant » ou « construisant » l'espace, reste encore peu étudié en ce sens.

Depuis les années 1980, la réorganisation des dynamiques réticulaires et des modes de production induite par la globalisation de l'économie entraîne un certain nombre de géographes à s'intéresser à l'évolution du secteur immobilier. Cette dynamique correspond à une volonté croissante pour ces auteurs de rendre compte des nouveaux processus spatiaux engendrés par l'internationalisation et l'accélération des flux de capitaux. Au sein de ces recherches, les espaces urbains sont considérés comme les véritables centres de synergie de la « globalisation ».

Dans le milieu anglo-saxon, le travail de D. Harvey (1985) est fondateur. La mutation de l'immobilier en filière économique doit être replacée au sein des changements de modes de formation du capital, corollaire de l'évolution mondiale des modes de construction des espaces urbains. Dès lors, la ville comme produit d'investissement serait mise en scène à travers un marketing urbain dont l'objectif serait d'accroître son attractivité au sein d'une concurrence interurbaine contrainte par la rentabilité du capital.

En centrant son analyse sur un produit immobilier particulier, R. Le Goix (2003) mène une étude en profondeur sur le phénomène des *gated communities* aux États-Unis. Entre mythes et réalités, les communautés fermées s'accorderaient notamment avec l'évolution des pratiques socio-spatiales au sein des villes occidentales, tout en correspondant à une évolution plus générale des modes de production de la ville : « dans un contexte où le sentiment d'insécurité est proportionnel aux inégalités sociales, associé à un paradigme socioéconomique néolibéral (privatisation et retrait de l'État), les producteurs immobiliers diffusent des styles architecturaux et urbanistiques commodifiés ».

et uniformisés. À ce titre, la *gated community* est, parmi d'autres, un produit uniformisé de consommation de masse correspondant à un modèle dominant » (Le Goix, 2003 : 417).

Les recherches sur les espaces urbains des pays en développement engendrent de nouvelles réflexions, particulièrement à partir de la fin des années 1970, sur l'utilisation des ressources foncières et immobilières en général. Face à la très forte croissance de certaines villes des pays en développement, la redoutée « implosion urbaine »⁴¹ interpelle un nombre croissant de géographes français.

Les travaux de A. Durand-Lasserve (1974, 1975) s'inscrivent dans ces dynamiques. Ses recherches centrées sur les problématiques foncières démontrent que l'évolution rapide des espaces urbains de Bangkok s'explique principalement par une transformation des marchés fonciers et immobiliers, qui correspond à une évolution socio-économique plus globale de la société thaïlandaise. Le rôle des lotisseurs est ainsi primordial, car il se situe à une place charnière dans l'évolution des liens entre la ville et ses espaces périphériques.

A. Durand-Lasserve et J.-F. Tribillon soulignent en ce sens la tendance monopolistique dans le secteur de la production foncière et immobilière, qui « s'opère à trois niveaux : monopolisation du marché par des sociétés spécialisées ou par des sociétés filiales de groupes diversifiés ; monopolisation au niveau du financement (rôle accru des institutions financières) ; exclusion du marché d'un nombre croissant d'agents détenteurs de capitaux petits et moyens par les seuls mécanismes du marché (augmentation prohibitive du prix du sol urbain) » (Durand-Lasserve et Tribillon, 1983 : 28-29). Pour ces auteurs, les questions foncières sont inséparables des questions immobilières : « on peut dire, globalement, que l'immobilier redouble le foncier, que les rapports immobiliers prolongent et amplifient les rapports fonciers » (Durand-Lasserve et Tribillon, 1983 : 13).

Parallèlement à ces approches, un certain nombre de géographes privilégiant des approches quantitatives s'intéresse à la réorganisation des marchés immobiliers et à l'évolution des stratégies des agents économiques. Leurs approches s'appuient notamment sur les théories développées par les tenants de la « nouvelle économie géographique ».

Ces derniers admettent que la répartition des agents économiques au sein des espaces urbains se réalise dans le cadre d'une concurrence imparfaite, remettant ainsi en cause le paradigme néo-classique de la concurrence pure et parfaite. Dans le prolongement de l'économie urbaine, l'introduction de nouvelles externalités a pour objectif de mieux rendre compte de la transformation des espaces urbains à partir des années 1980,

⁴¹ Titre du numéro 31 de la revue *Hérodote*, publié au quatrième trimestre de l'année 1983.

engendrée par la révolution numérique, l'émergence de nouvelles formes de globalisation et l'évolution des organisations régionales.

Au niveau de la localisation résidentielle, la nouvelle économie géographique va considérer l'existence de plusieurs classes de revenus qui vont partiellement expliquer certains processus d'agglomérations et de dispersions de différents acteurs. Les groupes socio-économiques ne sont plus considérés comme isolés dans l'espace. Si les revenus d'une des classes changent, alors c'est l'organisation spatiale du système dans son ensemble qui se transforme (Baumont, Combes, Derycke et Jayet, 2000). La nouvelle économie géographique ne concentre pas son analyse sur la localisation résidentielle en particulier. En redéfinissant certains paradigmes de l'économie urbaine et en complexifiant l'analyse mathématique – permise par l'évolution des systèmes informatiques – son objectif est de mieux rendre compte des processus de localisation au sein des espaces urbains, en prenant en compte « (...) le jeu simultané d'interactions économiques et sociales introduites dans des modèles économiques » (Fujita et Thisse, 2002 : 82). Pour ces auteurs cependant, si le « jeu économique » est évident, le « jeu social » l'est beaucoup moins. En favorisant des approches « macro-spatiales » et régionales, les décisions des acteurs individuels restent finalement peu étudiées.

Pour la nouvelle économie géographique en effet, à l'instar de l'économie spatiale, l'individu effectue invariablement un arbitrage entre les coûts inhérents à sa localisation et les conditions dans lesquelles il souhaite vivre. Les producteurs, quant à eux, qu'ils soient des agents individuels ou des entreprises, chercheront la meilleure rente de localisation en fonction d'une analyse du marché des biens immobiliers. La demande de bâti s'effectue avant tout en fonction de la distance par rapport à l'activité, même s'il existe des externalités qui, une fois considérées, permettent de réduire certaines distorsions.

Pour J. Malézieux (1990) par exemple, qui s'intéresse au rapport entre l'évolution de la filière immobilière et la transformation des logiques de localisation des entreprises, les nouvelles formes de concurrences régionales jouent un rôle de premier plan dans l'évolution de l'activité immobilière. Il montre notamment que la filière s'adapte à une transformation des systèmes productifs régionaux et à l'évolution du rapport entre les aménageurs et les décideurs aux différents niveaux administratifs (villes, départements, régions, États). Les récentes approches en géographie économique sur les nouvelles formes de métropolisation soulignent l'intérêt scientifique constant pour ces espaces, qui organisent et structurent les principaux flux économiques internationaux en développant

des stratégies de développement urbain adaptées aux nouvelles exigences de la réorganisation réticulaire de l'économie mondiale (David et Halbert, 2010 ; Halbert, 2010).

De la géographie économique à la nouvelle économie géographique, les stratégies des acteurs immobiliers ne font pas l'objet d'une analyse socio-géographique approfondie. Depuis le milieu des années 1990 cependant, certaines recherches urbaines en géographie sur les villes des pays en développement témoignent d'un recentrement des approches au niveau des acteurs immobiliers et de leurs pratiques. Une étude de l'évolution de la production doctorale dans ce domaine rend bien compte de ces dynamiques⁴².

Depuis le début des années 1990, les thèmes de recherches doctorales françaises accordent une place de plus en plus importante aux problématiques foncières et immobilières au sein des villes des pays en développement. La croissance exponentielle des espaces urbains et la difficulté des institutions locales à contrôler l'urbanisation ont pour conséquence d'accroître les tensions entre les acteurs pour l'accession aux biens fonciers et immobiliers. La croissance des habitats précaires, la pénurie de logements au sein des espaces centraux, la privatisation des modes de production de la ville et la déficience des politiques publiques sont les principaux thèmes abordés.

L'émergence de nouvelles politiques étatiques pour lutter contre la précarité des logements est mise à l'épreuve des réalités concrètes de l'application des mesures sur le terrain (Zerbane, 1995 ; Ben Jelloul, 1995 ; Juarez Nuñez, 1995 ; Beladis, 1997 ; Peyroux, 2000). Dans ce contexte, les politiques publiques semblent bien souvent remises en cause par les pratiques des espaces de vie, reconsidérées au sein des réalités socio-culturelles locales (Bruno, 1998).

Par ailleurs, les approches sectorielles des marchés immobiliers semblent de plus en plus privilégiées. Certains auteurs se concentrent ainsi sur un segment bien particulier du marché, comme le locatif par exemple (Coulomb, 1995 ; Soumahoro, 1996). Dans le cadre de ces approches sectorielles, les stratégies d'acteurs sont étudiées à la loupe, et font souvent l'objet d'une analyse socio-culturelle poussée (Bopda, 1997 ; Tall, 2000).

L'émergence de nouveaux produits immobiliers dans les pays en développement interroge de même les dynamiques d'internationalisation des modes de production des espaces urbains. L'étude de la multiplication de *shopping centers* à Buenos Aires (Capron, 1997), ou de villes nouvelles au Caire (Jossifort, 1998), en est le meilleur exemple.

⁴² L'analyse qui suit fait écho à un projet de recherche mené au sein de l'UMR 8586-Prodig entre 2010 et 2012. Ce travail a notamment abouti à la constitution d'une base de données recensant l'ensemble des recherches doctorales françaises en sciences sociales sur les villes des pays en développement de 1994 à 2012 (Fauveaud, Osmont, Peyronnie et Sierra, 2010 ; Sierra, Fauveaud et Peyronnie, 2011).

La production doctorale française au cours des années 1990-2000 portant sur les villes des pays en développement met donc en perspective l'organisation des marchés immobiliers locaux avec l'évolution des pratiques citadines. Ce n'est pas tant les producteurs qui sont étudiés, que les rapports entre les consommateurs et les produits proposés. Aux approches privilégiant l'échelle globale se sont ainsi substitués des travaux transdisciplinaires privilégiant l'échelle locale, centrés sur les pratiques habitantes au sein de quartiers ou d'espaces urbains particuliers. En accordant le primat à l'étude des pratiques d'acteurs, qu'ils soient producteurs ou consommateurs, notre recherche s'inscrit dans la continuité de l'évolution plus générale des recherches urbaines récentes en géographie portant sur les villes des pays en développement, et ayant trait aux marchés immobiliers.

Parallèlement, depuis la fin des années 1990, le nombre de productions scientifiques en géographie critique sur l'évolution des modes de production des villes ne cesse de croître. Impulsée par certains auteurs anglo-saxons, cette dynamique s'appuie notamment sur une réactualisation des travaux post-marxistes et une adaptation des approches scientifiques aux nouvelles formes de circulation de capitaux, de globalisation économique, de rapport entre acteurs privés et publics, d'organisation politique, etc. au sein d'une néolibéralisation sans précédent de l'économie mondiale (Brenner et Théodore, 2002). Ces auteurs, réunis notamment autour de la revue *Antipode*, s'appuient fortement sur les travaux traduits en anglais d'H. Lefebvre, mais aussi de publications françaises comme celles d'A. Lipietz, M. Castells⁴³, R. Boyer, M. Foucault, P. Bourdieu ou B. Latour par exemple. Le récent travail de D. Harvey (2012) sur Paris représente, en quelque sorte, l'aboutissement d'un cycle centennal de recherches d'inspiration marxiste sur la capitale française depuis les travaux de M. Halbwachs (1909) et P.-H. Chombart de Lawe (1959).

La géographie critique à partir du début des années 2000 s'inscrit notamment dans la continuité des travaux de J. Logan et H. Molotch (1987), M. Davis (1990), N. Smith (1990, 1996), E. Soja (1996) ou D. Harvey (2001). Ce renouveau de l'approche géographique fait l'objet, plus récemment, d'un regain d'intérêt en France. Les travaux d'H. Lefebvre sont largement cités et l'Université de Paris-Ouest publie depuis 2009 une revue (*Justice spatiale*) qui cherche justement à constituer en France une véritable école de pensée critique en géographie. Le renouveau de ce paradigme scientifique n'est pas sans rappeler le ton et l'engagement des plaidoyers « tiers-mondistes » des années 1970 en

⁴³ D'origine espagnole, M. Castells commença sa carrière en France avant de partir aux États-Unis.

géographie, particulièrement depuis le renouveau très récent de la géographie anarchiste – se revendiquant notamment des travaux d'E. Reclus –, qui accorde une importante place aux processus d'accaparements fonciers (Springer *et al.*, 2012). Cette « radicalisation » scientifique se fait le miroir de la néolibéralisation des rapports socio-économiques, qui s'exprime, sous diverses formes et de plus en plus violemment, au sein de la plupart des territoires mondiaux.

Les nouveaux travaux critiques en géographie urbaine s'appuient principalement sur une mise en valeur des effets inégalitaires des processus de métropolisation au sein des villes européennes et américaines. Le rôle structurant de l'État s'efface au profit de réseaux financiers de plus en plus volatiles, structurés autour de nouvelles formes de gouvernance et de processus de décision (Leitner et Sheppard, 2002). Ces transformations économiques de première importance, déjà relevées par D. C. North (1996), s'appuient sur de nouvelles logiques de rentabilité du capital, portées par des acteurs privés et para-institutionnels. En conséquence, les espaces métropolitains sont à la fois des moteurs de l'économie néolibérale et des résultats de cette réorganisation des forces productives (Peck et Tickell, 2002 ; Harvey, 2011), notamment issue de la diffusion de techniques managériales du monde de l'entreprise.

Ces travaux critiques s'appuient notamment sur des approches économico-politiques centrées sur l'évolution des relations entre les acteurs qui produisent les villes. Ces théories, aujourd'hui largement appliquées sur les villes du « Sud », s'intéressent aux nouvelles formes de collaborations en acteurs, dont le meilleur exemple est sûrement la généralisation des partenariats publics-privés (Velut et Ghorra-Gobin, 2006). Les acteurs de la production urbaine, pour rendre la ville plus « compétitive », élaborent de nouvelles stratégies pour attirer des capitaux, fabriquer des espaces urbains à moindre coût et gérer les territoires plus efficacement. Au sein des villes des pays en développement, ces évolutions favorisent bien souvent les populations aux revenus intermédiaires, les entrepreneurs locaux et les membres des administrations, qui ont des positions privilégiées dans les champs socio-économiques locaux pour mieux capter les flux de capitaux issus de la néolibéralisation des économies urbaines. Les acteurs immobiliers privés s'appuient avant tout sur ces populations pour rentabiliser leurs investissements.

Cependant, malgré ce regain d'intérêt pour l'étude de l'évolution des modes de production des espaces urbains, l'immobilier en tant que secteur économique vecteur de nouvelles pratiques socio-spatiales est encore peu abordé en ce sens. De même, les réalités socio-spatiales locales sont peu considérées comme étant des facteurs structurant la

production de logements. Finalement, s'il est acquis que les logements, les espaces de vie et leurs pratiques relèvent notamment de la science géographique, le secteur immobilier semble quelque peu exclu de ces champs d'investigation. Pourtant, cette activité économique se définit avant tout par son rapport à l'espace et par les processus de territorialisation dont elle fait l'objet.

2) Quel(s) « espace(s) » pour l'immobilier ?

a. Le bien immobilier : une valeur spatiale

De manière générale, l'immobilier concerne les « biens immeubles », c'est-à-dire immobiles, et s'oppose par définition aux biens meubles, mobiles. L'immobilier est aujourd'hui un terme largement entré dans le langage courant. Selon le point de vue adopté, il évoque une pluralité de sens. L'immobilier est en premier lieu un terme juridique qui appartient au domaine du droit.

Le mot « immeuble » désigne en effet un ensemble de biens auxquels sont associés des droits. Sont considérés comme biens immeubles des bâtiments, ainsi que certains de leurs « accessoires », certains produits associés à la fonction productive d'un bien immeuble ou encore certains droits comme l'hypothèque ou l'usufruit. Les biens immeubles comprennent donc les biens fonciers, considérés par certains comme « l'immeuble par excellence » (Sélaudoux et Roufiol, 2005 : 7).

J.-J. Granelle (1998 ; 2009) énonce quatre caractéristiques fondamentales des biens immobiliers, qui ne peuvent être assimilés à des biens de consommation courants.

- Le bien immobilier est un bien *durable*. Sa durée de vie est en moyenne bien supérieure aux autres biens de consommation ;
- Prolongement de cette première caractéristique, un bien immobilier est un *actif réel* (au même titre que le foncier), qui en fait un bien patrimonial pour les entreprises, l'État ou les ménages ;
- Caractéristique fondamentale, un bien immobilier est par essence *hétérogène*, c'est-à-dire non fongible. Cette caractéristique est un élément essentiel de l'économie immobilière, puisque chaque bien immobilier qui s'échange sur un marché est unique ;
- Enfin, un bien immobilier est *localisé*, c'est-à-dire que sa valeur est, dans la majorité des cas, principalement déterminée par sa localisation.

À côté de ses caractéristiques fondamentales, J.-J. Granelle (1998 : 7-8) évoque des particularités qu'il considère comme secondaires :

- Le coût élevé des transactions et la variation très forte des prix ;
- Du fait des coûts élevés des transactions, le bien immobilier est peu liquide, caractéristique cependant remise en cause par la financiarisation des marchés immobiliers ;
- Comme évoqué plus avant, les marchés immobiliers sont par nature « imparfaits », notamment à cause du manque de transparence des marchés ;
- Les enjeux conséquents que représentent les marchés immobiliers pour les économies nationales illustrent l'importance du cadre juridique et institutionnel local, et des politiques publiques mises en œuvre pour encadrer la production et le commerce de ces biens ;
- Les marchés et les biens immobiliers sont enfin particulièrement attachés aux caractéristiques culturelles locales, qui en font un bien propre à chaque contexte national ou régional.

En tant qu'activité économique, l'immobilier concerne l'achat, la vente et la location de biens immeubles. La détermination de la valeur d'un bien immobilier, puis de son prix par l'entremise d'un marché, est un préalable indispensable à sa commercialisation. J.-J. Granelle fait à ce titre une distinction qui apparaît fondamentale : « en réalité on peut considérer que dans un prix immobilier, il y a rétrospectivement une composante non spatiale, peu variable comparativement, recouvrant toutes les données de prix hors localisation et une composante spatiale, très variable au contraire, tributaire des avantages de localisation » (Granelle, 2009 : 160). Dans la valeur d'un bien immobilier, la variable la moins constante sera ainsi sa localisation. Les enjeux spatiaux se trouvent donc au cœur des stratégies d'acteurs engagés dans la filière.

Selon une définition plus large, l'activité immobilière désigne l'acte de construire, d'acheter, de vendre ou de louer un bien immobilier. En ce qui concerne le cadre bâti, l'appellation courante de « bien immobilier » est trompeuse. En effet, « les biens immobiliers représentent la particularité d'être la combinaison de deux biens de nature différente : d'une part, le foncier, bien permanent et non reproductible dont la valeur résulte essentiellement de sa rareté relative, d'autre part, la construction ou cadre bâti, bien durable et reproductible » (Nappi-Choulet, 1999 : 13). Toute construction doit ainsi s'appréhender en fonction de sa localisation, car la valeur d'un bien immobilier est avant tout déterminée par la valeur foncière de l'espace considéré. Les marchés immobiliers sont donc par nature complexes, car le prix d'un bien immobilier est déterminé à la fois par le coût de la construction et sa localisation.

Le développement d'un marché immobilier urbain dépend de plusieurs facteurs. L'augmentation de la population dans les villes, par croissance démographique et / ou

exode rural, précède en général la mise en construction de nouveaux espaces urbains ou la rénovation d'espaces existants en vue d'y construire du logement. L'augmentation de la demande d'espaces bâtis favorise une professionnalisation du secteur des bâtiments et travaux publics, et la multiplication des acteurs intervenant sur le marché. Ces dynamiques aboutissent souvent à une industrialisation des techniques de construction, et, à terme, à une concentration des acteurs. Par exemple, l'évolution des matériaux de construction permet d'accroître la vitesse de production, d'économiser sur le coût de la construction et *in fine* de développer les marchés immobiliers.

Le rôle de l'État dans l'émergence d'un marché immobilier urbain est crucial. Il peut favoriser la construction de nouveaux logements ou faciliter l'accession à la propriété (par le développement de politiques fiscales à destination des ménages ou des entreprises, la mise en œuvre de nouveaux chantiers, la construction de logements sociaux ou le financement de grands projets). Il peut aussi engager une politique de planification urbaine, en axant son investissement sur la construction d'infrastructures, et ainsi orienter le développement du marché foncier. Enfin, l'État peut intervenir directement sur le marché en exerçant un contrôle sur les prix.

Il n'existe cependant pas un seul marché immobilier, mais bien une multitude de « sous marchés ». La division des tâches au sein de la filière est telle qu'il serait impossible de proposer une typologie unique : l'activité immobilière peut s'aborder de multiples manières.

Du point de vue des économistes, « les typologies de produits varient [...] en fonction des intérêts et de l'approche des marchés immobiliers qu'ont les différents intervenants concernés » (Nappi-Choulet, 1999 : 16). I. Nappi-Choulet distingue principalement les approches administratives, financières, juridiques et immobilières.

Pour les administrations, c'est généralement l'approche « fonctionnelle » qui prévaut, c'est-à-dire les différents types d'usages associés aux biens immobiliers. Les locaux professionnels font quant à eux l'objet des typologies les plus complexes.

L'approche financière définit et classe les produits immobiliers « [...] en fonction de critères purement financiers, tels les indicateurs de performance, les rendements immobiliers ou les plus-values potentielles » (Nappi-Choulet, 1999 : 17-18).

Comme nous l'avons vu précédemment, les critères juridiques et fiscaux de classification des biens immobiliers ne sont pas tant déterminés par l'usage, mais par le contrat qui lie l'usager au propriétaire, l'acheteur au vendeur, etc.

Enfin, le secteur économique de l'immobilier définit « les produits essentiellement en fonction de leurs caractéristiques techniques et architecturales » (Nappi-Choulet, 1999 : 20).

Le marché du logement ne se confond ainsi pas avec le marché du bureau, tout comme le marché de la maison individuelle est différent du marché de l'immeuble ancien. À la pluralité de biens correspond une multitude de marchés, qui engage des acteurs extrêmement variés, et convoque une pluralité d'approches scientifiques.

Tableau 4 : Les approches immobilières et les approches spatiales dominantes correspondantes

Approche immobilière	Approche spatiale qui prévaut
Étude des évolutions foncières	Juridique, études des statuts d'occupation des sols, cadre légal, politique publique
Étude de l'évolution des marchés	Économie spatiale, approche à petites échelles : nationale, régionale ou internationale
Étude des biens immobiliers	Transformation des paysages, des pratiques et des fonctions spatiales, approches à petites et à grandes échelles
Étude des produits immobiliers	Évolution des dynamiques spatiales liée à l'apparition de nouveaux produits immobiliers
Étude des stratégies de promotion	Économie spatiale, étude à l'échelle d'une ville ou d'un quartier
Étude des stratégies d'acteurs	Ségrégation urbaine, facteurs de localisation, gentrification / paupérisation

Les rapports entre l'espace et les biens immobiliers sont, bien entendu, multiples. Une analyse sectorielle d'une part, épistémologique d'autre part, pourrait rendre compte de la pluralité des liens qui existe entre la production et l'échange du cadre bâti et l'espace. Néanmoins, au regard des différentes approches scientifiques évoquées plus haut, une classification des approches immobilières en fonction des approches spatiales apparaît plus pertinente (tableau 4).

Les marchés immobiliers font l'objet d'approches spatiales lorsque les recherches veulent rendre compte des « effets de lieux » générés par différentes formes d'expression de l'activité immobilière. En ce sens, les études économiques et quantitatives suivent globalement le cheminement scientifique suivant : « facteur(s) – processus – conséquence(s) spatiale(s) ». Par ailleurs, les études immobilières opposent bien souvent deux échelles d'analyse, souvent peu complémentaires : une analyse à petite échelle, qui met en valeur l'importance des flux financiers et l'internationalisation des modes de construction des espaces urbains ; une analyse à moyenne ou à grande échelle, qui

s'intéresse aux conditions locales du développement d'un marché immobilier, et à son rôle dans la transformation d'un espace urbain en particulier, ou d'un type d'espace (central, périphérique, périurbain, etc.).

Ces dynamiques scientifiques évoluent concomitamment à l'intégration croissante des biens immobiliers dans la financiarisation de l'économie mondiale. L'accélération des échanges de capitaux immobiliers depuis les années 1970 génère de nouveaux flux d'investissements, transforme l'organisation de la filière immobilière et engendre de nouvelles formes architecturales et urbaines. Cette véritable « révolution immobilière » semble renforcer la relégation au second plan des approches socio-spatiales au sein des études immobilières.

b. La « révolution immobilière » : déterritorialisation ou reterritorialisation des biens immobiliers ?

L'intégration des biens immobiliers à la financiarisation croissante de l'économie mondiale transforme les échelles d'analyse. Au sein des études urbaines, on parle facilement de « financiarisation de l'urbain » : « [...] la financiarisation de la ville désignerait le fait que la ville dans son ensemble peut être entendue comme un produit qui s'échange, au moins par morceaux, et qui peut être valorisé. Ainsi, la "prévalence des flux sur les lieux", qui caractériserait nos villes actuelles, désignerait notamment l'importance des flux financiers » (Baraud-Serfaty, 2008 : 99-100).

Conséquence directe de l'expansion des logiques de marché à toutes les sphères de l'économie, la financiarisation du secteur de l'immobilier correspond à un processus plus général de la financiarisation des modes de construction des espaces urbains.

La mobilité du capital pulvériserait par l'entremise d'un marché globalisé les territoires administratifs (Jouve et Roche, 2006) : les logiques de marchés dépasseraient la capacité des administrations à gérer et encadrer les marchés immobiliers. « C'est d'abord la financiarisation croissante des marchés fonciers et immobiliers, avec une volatilité croissante, le développement de cycles, voire la formation de "bulles", [qui sont] peu compatible avec la maîtrise à long terme du développement urbain » (Renard, 2002 : 3).

La financiarisation du secteur immobilier va de pair avec l'internationalisation des acteurs intervenants sur les espaces urbains : « en se financiarisant, l'immobilier est désormais considéré, géré et arbitré comme un actif financier parmi tant d'autres. [...] Si les marchés restent localisés, les acteurs qui y interviennent raisonnent à présent à une échelle internationale » (Nappi-Choulet, 2009 : 9).

Finalement, certains acteurs immobiliers ne percevraient plus le bien immobilier comme un bien « spatial », mais avant tout comme un actif financier : « à travers le regard des acteurs immobiliers, la ville ne serait plus un espace, mais un produit d'investissement. Les caractéristiques sociales, physiques et historiques des lieux seraient éclipsées par l'aspect économique qui s'attacherait au seul triptyque "rentabilité, liquidité, risque" » (Baraud-Serfaty, 2008 : 100).

Les recherches récentes des économistes urbains montrent que la formation des prix des biens fonciers et immobiliers doit se comprendre aux échelles locales et internationales. Si le cadre juridique local au sein duquel se réalisent les investissements reste primordial, les modalités des investissements sont notamment conditionnées par la financiarisation et l'internationalisation accrues des processus d'investissement.

Pour les économies nationales et, avec la financiarisation des marchés, internationales, le secteur immobilier est devenu un véritable levier économique propice à la création de valeur à partir des marchés financiers. Il n'existe cependant pas un unique mais de multiples marchés immobiliers, dont les organisations dépendent de conditions socio-économiques et culturelles locales. Le marché immobilier français ne peut être assimilé aux marchés américain, espagnol ou italien par exemple, dont les différentes évolutions illustrent l'existence d'écarts structurels majeurs (Le Bayon et Péléraux, 2006). « Un terrain urbain ne vaut que par les droits qui lui sont attachés [...]. Ces droits ne sont eux-mêmes que la traduction, à un moment donné et en un lieu donné, des rapports socio-politiques qui s'établissent au niveau local. Autant dire qu'il serait vain de vouloir cerner cette réalité à travers un modèle à portée générale, puisqu'elle repose sur un pacte social daté et situé » (Renard, 2002 : 3).

La croissance des prix immobiliers a notamment été engendrée par l'assouplissement des conditions de financement des ménages et des entreprises (Hissler, 2005) permises par la titrisation des biens immobiliers et leur introduction dans les marchés financiers. Ce processus transcende un des aspects fondamentaux des biens immobiliers : actifs par nature peu liquides, les biens immobiliers peuvent dorénavant s'échanger à la même vitesse que tout autre produit financier, qui accroît de fait les tendances spéculatives.

Les travaux récents de N. Aveline-Dubach (2011) témoignent de l'ouverture de nouvelles pistes de recherches engendrées par la financiarisation extrême des marchés immobiliers. Cette auteure s'intéresse notamment aux liens entre l'évolution des produits financiers et les stratégies de localisation des investissements immobiliers à Tokyo. La

constitution de types particuliers de portefeuilles immobiliers (les J-REITs) modifie l'organisation socio-spatiale des quartiers centraux, et est à la base d'une réorganisation spatio-temporelle des modes de construction de la ville au Japon.

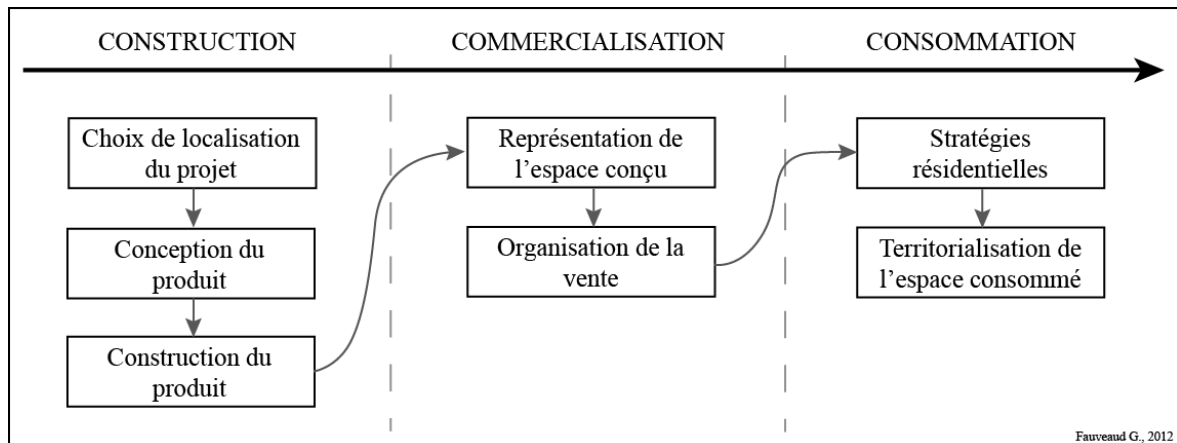
La croissance exponentielle de la formation de « bulles immobilières » au sein de marchés particulièrement « cycliques » (Le Bayon et Péléraux, 2006) trouve justement son origine dans la multiplication des processus spéculatifs et la « virtualisation » de la formation des prix immobiliers. Par définition, une « bulle immobilière » se forme lorsque les valeurs des biens immobiliers sur les marchés sont surévaluées par rapport à leurs valeurs réelles. Une bulle immobilière est le résultat d'un double processus spéculatif. Tout d'abord, elle représente « un écart mesurable entre la valeur "réelle" d'un actif et le prix "artificiel" qu'on considère souvent comme le produit de comportements offensifs des investisseurs » (Poon, 2009 : 189). Ensuite, les bulles sont « translucides par nature et leurs contours sont difficiles à discerner. Si bien que même lorsque tous les observateurs s'accordent sur le fait que les prix augmentent – autrement dit lorsqu'il y a consensus sur le cours auquel s'échange un titre – une bulle se forme si le bien-fondé de cette hausse et la nature de ses fondamentaux deviennent sujets à controverse » (Poon, 2009 : 189).

La formation de bulles immobilières n'est pas un phénomène qui apparaît avec la titrisation financière des biens immobiliers, l'éclatement de la première grande bulle immobilière datant de 1920 en Floride, aux États-Unis (Boyer, 2010). Cependant, les processus d'intégrations régionale et mondiale des économies nationales par l'entremise des marchés financiers accroissent les effets de « contagion » des crises financières. La crise régionale asiatique de 1997 partie de Bangkok, ou celle des prêts à haut risque, ou *subprimes*, en 2008, démontrent les nombreuses interconnexions entre les marchés immobiliers et les autres sphères de l'économie, tout comme la déconnexion entre la valeur des titres émis sur les marchés et la valeur réelle des produits à partir desquels ces titres sont issus.

Pourtant, malgré ces évolutions, la déterritorialisation des dynamiques immobilières est loin d'être une généralité. Tout d'abord, tous les marchés immobiliers ne sont pas touchés par cette financiarisation, loin de là. Ces dynamiques supposent un certain développement des systèmes bancaires et financiers des économies nationales, ce qui n'est pas le cas de bon nombre de pays en développement. Par ailleurs, la financiarisation des marchés immobiliers ne touche pas tous les biens. L'émission de titres financiers ne concerne pas les logements individuels. Enfin, les stratégies des acteurs financiers n'empêchent pas les biens immobiliers de rester territorialisés : les stratégies des

promoteurs, des architectes, des constructeurs et des financeurs continuent d'être conditionnées par de puissants effets de lieux, par l'organisation locale du champ institutionnel, par le cadre socio-culturel qui conditionne les stratégies d'acteurs et par le contexte historique du développement d'un espace urbain.

Schéma 1 : Les principales étapes du processus de production d'un bien résidentiel



La géographie a encore beaucoup à dire sur l'évolution des dynamiques immobilières. Les processus de production des espaces résidentiels ne considèrent pas seulement les étapes qui relèvent de la construction proprement dite du bien, où les choix de localisation sont de premières importances (schéma 1). En effet, l'activité de commercialisation des logements engendre une diffusion d'images mettant en scène la ville et les espaces de vie. Cette étape participe donc de l'évolution des pratiques citadines et des représentations spatiales. Par ailleurs, étudier le rôle de l'organisation des marchés du logement dans le cadre plus général de la production des espaces urbains implique de s'intéresser aux stratégies résidentielles des ménages et aux dynamiques de territorialisation engendrées par les pratiques des espaces de vie urbains.

Au sein de ce travail, nous nous attacherons donc à relever les dynamiques socio-spatiales qui déterminent l'organisation des processus de production des espaces urbains. Cependant, ce n'est pas tant la production de logement qui sera étudiée en tant que filière économique, que les dynamiques sociales, économiques et spatiales qui organisent de manière singulière la construction, la commercialisation et de la consommation de biens « logements » à Phnom Penh.

Au sujet de l'étude de l'évolution des marchés immobiliers et des stratégies de localisation des agents économiques, les critiques portées à l'économie urbaine sont nombreuses. En effet, les recherches quantitatives, par la construction de modèles urbains complexes, prennent bien souvent le pas sur les approches socio-économiques des stratégies d'acteurs. Les choix en matière de résidence sont, du point de vue des individus et des ménages, souvent complexes et peu modélisables : la rationalité des décisions socio-économiques est bien souvent organisée autour de réalités socio-culturelles multiformes, qu'il est difficile d'intégrer à des modèles mathématiques. Par ailleurs, la nature « impure » et « imparfaite » des marchés immobiliers rend bien souvent inopérantes les approches économiques quantitatives. Cette dernière remarque est particulièrement valable pour les marchés immobiliers résidentiels des pays en développement, souvent opaques et peu professionnalisés.

Ces réalités expliquent les critiques émises par les approches marxistes et néo-marxistes, qui voient dans l'organisation des marchés immobiliers un reflet des inégalités sociales et des rapports de classe. D'après ces auteurs, il ne suffit pas d'intégrer aux différents modèles économiques des externalités censées formaliser « au mieux » la dimension psychologique des choix résidentiels : il est indispensable de comprendre le marché immobilier comme un fait de société. Quel que soit le point de vue retenu, il paraît ainsi avéré que les marchés immobiliers peuvent difficilement faire l'objet d'une théorie générale de la production, comme cela peut être le cas pour d'autres produits manufacturés.

Une recherche portant sur l'organisation de la production des espaces résidentiels urbains par les dynamiques socio-spatiales des marchés immobiliers implique une étude transversale et transdisciplinaire. La production des espaces urbains peut ainsi se lire au croisement de l'étude des projets immobiliers construits, des stratégies résidentielles des ménages, des réalités socio-économiques locales et des relations entre les différents acteurs de la production des espaces urbains, des producteurs aux consommateurs, en passant par les institutions.

Cependant, il paraît indispensable de considérer les contextes locaux du développement d'un marché immobilier urbain : si les biens immobiliers ont des caractéristiques communes, chaque contexte détermine une organisation particulière des modes de production. À ce titre, l'étude de l'histoire du développement de la capitale cambodgienne est un préalable indispensable à la compréhension de son développement actuel. Après avoir connu près de trente années de troubles politiques entre la fin des

années 1960 et la fin des années 1990, Phnom Penh apparaît encore aujourd'hui, sous bien des aspects, en reconstruction. Dans ce contexte particulier, le redémarrage des marchés immobiliers dans la capitale est un enjeu de première importance pour un grand nombre d'acteurs urbains, au premier rang desquels, ses habitants. Les modalités de la réorganisation des marchés immobiliers conditionnent la reconfiguration générale des modes de production de la ville.

Chapitre 2

De l'avènement de la capitale à la compétitivité internationale

« *La société est sens et condition du sens* ».

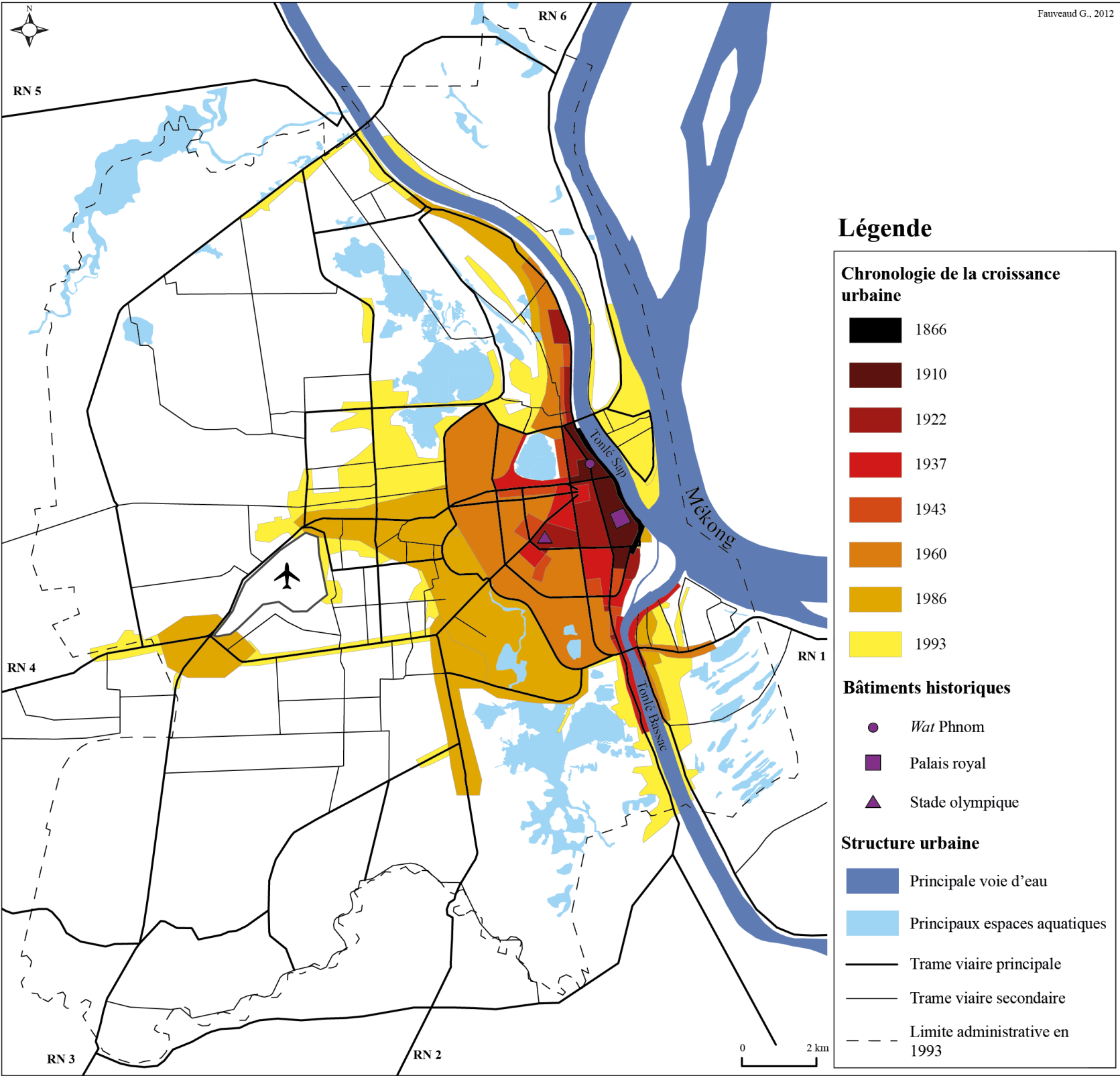
Dumont L., 1987. « Tocqueville et le respect de l'autre », *Esprit*, n° 6, p. 85.

Entre la deuxième moitié du XIX^e siècle et aujourd'hui, l'évolution de Phnom Penh peut être divisée en plusieurs phases. La mise en place du protectorat au Cambodge a notamment pour conséquence le déplacement de la capitale à Phnom Penh entre 1863 et 1866. Jusqu'à l'indépendance du pays en 1953, le développement de la ville s'inscrit dans l'urbanisme français des villes coloniales tel qu'il se déploie et évolue au Maghreb et en Indochine.

L'indépendance du Cambodge s'accompagne d'une politique urbaine interventionniste, qui participe largement à la transformation de la ville. Entre le début des années 1970 et 1979, de graves troubles politiques marquent une rupture nette dans l'évolution de la production des espaces urbains au sein de la capitale. La fin des Khmers rouges permet le retour de la vie urbaine. À partir du début des années 1990, Phnom Penh entame une nouvelle phase de son développement, qui se caractérise par une accélération sans précédent de la production immobilière.

Au sein de ce chapitre, nous aborderons la construction de la capitale cambodgienne de manière historique. La « renaissance » de Phnom Penh (Deletage, 2006) ne peut se passer d'un examen approfondi des dynamiques socio-économiques qui ont orienté les choix en matière d'urbanisme et d'aménagement. Ces réalités historiques montrent une évolution des discours paradigmatiques sur la capitale cambodgienne, et témoignent ainsi de l'intégration de Phnom Penh aux dynamiques urbanistiques régionales et internationales.

Carte 8 : La croissance de Phnom Penh de 1866 à 1993



Sources : Cette cartographie de la progression historique de l'urbanisation s'appuie sur la compilation de documents cartographiques récoltés à la Municipalité de Phnom Penh, principalement issus de l'administration française pour la période coloniale, de l'administration cambodgienne après l'indépendance.

Cette illustration montre la progression de l'urbanisation depuis le réinvestissement du site par le roi en 1866 jusqu'à l'organisation des premières élections après les Khmers rouges en 1993. La ville se développe principalement vers l'ouest. La trame viaire orthogonale témoigne de la planification de la croissance urbaine jusqu'aux années 1960. Le modèle dominant de l'étalement urbain est celui du « doigt de gant ».

Par ailleurs, les inégalités d'accès aux ressources urbaines, et principalement immobilières, se font sentir dès la réouverture du pays en 1979. Les conditions du retour de la population pendant la première moitié des années 1980 influencent encore aujourd'hui les parcours résidentiels des individus et des familles, ainsi que leur rapport à la ville.

Ces réalités vont profondément influencer les conditions du redéploiement accéléré de l'activité immobilière au cours des années 1990. La libéralisation de l'économie cambodgienne, intrinsèquement liée à l'encadrement international de la reconstruction du pays, détermine les modalités du redéploiement de l'activité immobilière familiale et entrepreneuriale.

1) La planification urbaine comme projet politique : (ré)interroger la tradition

a. Un urbanisme colonial pour l'invention d'une citadinité locale

Phnom Penh est située sur le site communément appelé des « Quatre-Bras⁴⁴ », qui évoque la confluence du Tonlé Sap et du Mékong en amont, et la divergence du Tonlé Bassac et du Mékong en aval. Les formes de croissance de cette capitale fluviale sont largement tributaires des contraintes du « système hydrologique » de la plaine alluviale du Mékong (Pierdet, 2008a, 2008b), qui explique en grande partie la morphologie urbaine actuelle de la ville. Le rôle des *boeung*⁴⁵ et des *prek*⁴⁶ est ici central. Ville d'eau, Phnom Penh a forgé son identité culturelle sur le caractère exceptionnel du site des Quatre-Bras, auquel est associé le mythe fondateur et le nom de la ville⁴⁷. Si le développement contemporain de la ville privilégie un étalement urbain vers l'ouest, la ville, au milieu du XIX^e siècle, s'étale le long de la rive droite du Tonlé Sap et du Tonlé Bassac.

Le développement de Phnom Penh pendant la deuxième moitié du XIX^e siècle correspond à deux dynamiques majeures. Elle est à la fois une capitale royale et une ville coloniale. Phnom Penh avait déjà été la capitale du Cambodge vers la première moitié du

⁴⁴ Traduction non littérale du terme d'origine sanskrite *chaktomuk* qui signifie « qui a quatre faces » ou « quatre visages ».

⁴⁵ Les *boeung* représentent la structure centrale des principaux bassins versants de la capitale. Espaces lacustres, ils jouent le rôle de réservoirs naturels, en assurant le captage des eaux de pluies, de ruissellement et de débordement des fleuves. Certaines infrastructures de pompage accroissent leur fonction de déversoir, renforçant ainsi leur capacité de drainage.

⁴⁶ Les *prek* sont des voies d'eau naturelles ou artificielles, qui relient les différents *boeung* entre eux ou aux zones fluviales, permettant un meilleur drainage des écoulements au sein des différents bassins versants de la capitale.

⁴⁷ Phnom Penh signifie littéralement « montagne de Penh », Penh étant le nom d'une femme associée au mythe fondateur de la ville. Le *phnom* de la dame Penh se situe au nord du quartier historique de la ville actuelle.

XV^e siècle (Phoeun, 1991). Au moment de la signature des traités de protectorat entre la France et le roi du Cambodge, Norodom I^{er}, en 1863, puis de l'installation du roi à Phnom Penh en 1866, Phnom Penh redevient, et cela jusqu'à aujourd'hui, la capitale du pays⁴⁸. Norodom I^{er} s'installe à Phnom Penh avec sa famille, sa cour, ses mandarins et une partie de la population de l'ancienne capitale, et entreprend de « transformer la ville et son peuplement » (Lamant, 1991 : 67). Les autorités du protectorat s'y installent dès 1863. La plupart des témoignages qui évoquent le peuplement de Phnom Penh dans la deuxième moitié du XIX^e siècle décrivent une capitale cosmopolite habitée majoritairement par des Chinois, mais composée aussi de Cambodgiens, de Vietnamiens et de Malais. Vers 1866, P.-L. Lamant (1992) estime le peuplement de la ville à un maximum de 10 000 habitants.

À l'arrivée du roi et des colons français, l'espace urbain est divisé en quartiers ethniques. À côté d'une ville végétale qui caractérise le *phum*⁴⁹ khmer, s'étend la ville marchande sino-asiatique construite principalement en dur.

Le protectorat au Cambodge, dont Phnom Penh est le centre administratif et économique, se situe en marge de l'Indochine française. En effet, J.-M. de Lanessan⁵⁰ (1895a : 170) note que « le Cambodge est nécessairement, au point de vue économique, une sorte d'annexe de la Cochinchine ». Plus largement, la présence des Français s'explique principalement par des raisons militaires et politiques, plus que par un intérêt économique. Ils restent ainsi relativement « étrangers aux affaires du royaume » (de Lanessan, 1895b : 94). L'extrême centralisation de l'administration autochtone et coloniale à Phnom Penh s'accompagne d'un faible investissement financier dans le développement des infrastructures en zone rurale, alors que l'on constate dans les campagnes une large supériorité des effectifs militaires par rapport à l'administration civile. L'action coloniale semble finalement se concentrer dans la capitale⁵¹.

⁴⁸ La capitale au Cambodge est par essence le lieu de résidence du roi. M. Phoeun dira à ce titre que « [...] la ville par excellence au Cambodge était la ville royale ou la capitale » (Phoeun, 1991 : 41). L'officialisation de la « mise sous protectorat » du Cambodge date de la signature du traité de 1863. Il s'écoule trois années entre la signature du traité et le déplacement du roi Norodom I^{er}, de sa famille et de sa suite, du palais d'Oudong (qui se situe à environ 40 km au nord de Phnom Penh) à Phnom Penh (Lamant, 1991).

⁴⁹ Le terme *phum* peut revêtir plusieurs significations. En zone rurale, il signifie « village », c'est-à-dire un regroupement de plusieurs unités de logement. Le terme *phum* signifie aussi « quartier » dans des zones urbaines plus importantes. L'espace urbain peut être alors vu comme une entité administrative dont les frontières réunissent plusieurs *kampong*, d'anciens villages où l'augmentation démographique a effacé les discontinuités d'occupation du sol.

⁵⁰ J.-M. de Lanessan est gouverneur général de l'Indochine française de 1891 à 1894. Il laisse un grand nombre de témoignages détaillés quant à l'organisation administrative et politique de l'Indochine à la fin du XIX^e siècle.

⁵¹ Ce fait est notamment souligné par T. E. Ennis, qui décrit le développement des colonies indochinoises en ces termes : « the most important work undertaken here has been the metamorphosis of old Phnom Penh into

Cette importance de « second rang » donné au Cambodge au sein du système économique-politique indochinois n'a pas amené une transformation rapide et globale de l'espace urbain comme certains auteurs le décrivent du côté d'Hanoi et Saïgon (Wright, 1987 ; Pouyllau, 1998 ; Boudarel et Nguyen Van, 1997). Au cours du XIX^e siècle, il est encore difficile de lire un réel « projet politique cambodgien » de la part de la France. En 1885, X. Brau de Saint-Pol Lias souligne la faible présence française dans le paysage urbain : « sauf la mairie, au centre de la ville, et quelques rares habitations européennes, les rues ne sont guère bordées que de maisons chinoises à un étage » (Brau de Saint-Pol Lias, 2005 : 46-47).

Le faible intérêt que semblent porter les Français à la capitale cambodgienne est révélateur d'une colonisation en demi-teinte et des problèmes posés par une gestion bicéphale du territoire. Les réalisations des Français pendant la deuxième moitié du XIX^e siècle se limitent à la construction de bâtiments de base (école, banque, caserne, prison, télégraphe, église ou mont de piété par exemple), nécessaires au fonctionnement du protectorat. Néanmoins, la fin du XIX^e siècle marque un changement dans l'attitude des colons à l'égard de leur protectorat, qui correspond plus largement à une transformation de la politique coloniale en faveur d'une plus grande autonomie pour les administrations coloniales locales (Sarraut, 1923).

Le dynamisme démographique de Phnom Penh ⁵², les troubles politiques à l'intérieur du royaume ⁵³ ainsi que les difficultés de gestion de la ville, engendrées notamment par un manque de moyens financiers ⁵⁴, poussent les autorités françaises à accroître leur pouvoir sur l'administration cambodgienne. En 1884, par un traité signé par le gouverneur de la Cochinchine, C. Thomson, la France prend les rênes de l'administration cambodgienne (de Lanessan, 1895a ; Lamant, 1991) et met fin à un double système administratif peu efficace. Ce changement d'attitude à l'égard de leur protectorat

a modern metropolis » (« le travail le plus important qui eut lieu ici fut la métamorphose de l'ancienne Phnom Penh en une métropole moderne ») (Ennis, 1936 : 2).

⁵² De 1866 à 1875, la population est multipliée par trois, passant de 10 000 à 30 000 habitants environ (Goulin, 1966 : 79).

⁵³ La multiplication d'actes de pirateries, de rébellions et de soulèvements de la fin des années 1860 au milieu des années 1880 (de Lanessan, 1889) illustre les difficultés rencontrées par les administrations coloniale et cambodgienne.

⁵⁴ J.-M. de Lanessan, en se référant à la période historique de 1866–1889, évoque un « Cambodge [qui] nous coûtait cher, sans rien nous rapporter » (de Lanessan, 1895b : 94).

se traduit notamment par un investissement important dans l'aménagement de Phnom Penh dès la fin du XIX^e siècle⁵⁵, mais surtout à partir du début du XX^e siècle.

Dès le début de la présence française à Phnom Penh, l'habitat végétal pose problème : les incendies sont fréquents (Lamant, 1991), et les bâtiments en dur correspondent plus à l'image d'une capitale coloniale moderne. La présence croissante d'architectes et d'entrepreneurs français favorise la construction d'édifices en briques de type « compartiment chinois ». P. Edwards note qu'à partir du début des années 1910, « it had become clear that investors favored the construction of Chinese-style apartment buildings over European construction⁵⁶ » (Edwards, 2007 : 58).

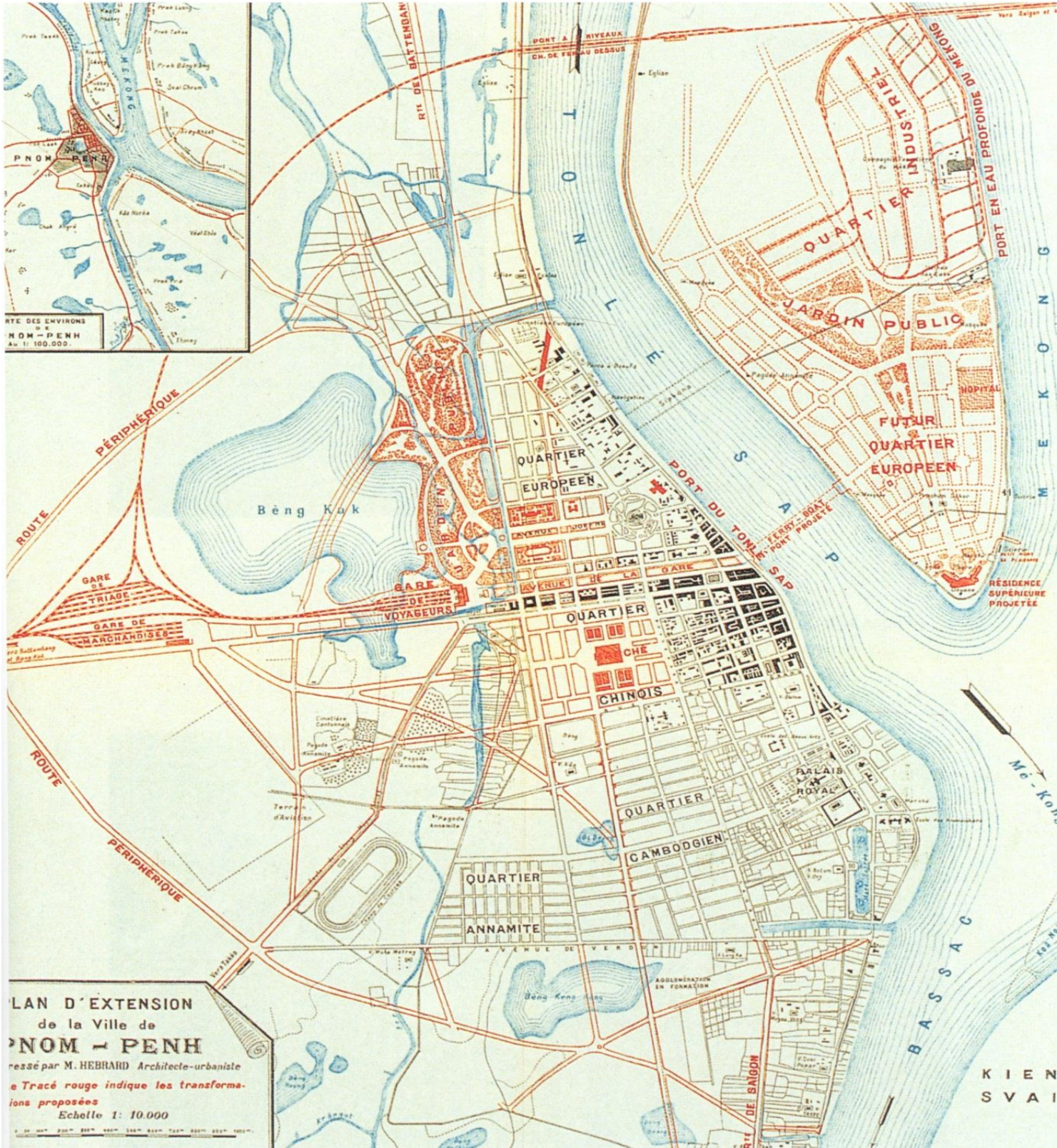
Le contrôle du milieu naturel et la multiplication des constructions en dur sont les principaux travaux de la décennie 1890 et représentent les prémices d'une planification de la ville. En ce sens, les travaux de l'architecte D. Fabre et de l'entrepreneur G. Faraut témoignent d'un tournant dans l'aménagement de la capitale cambodgienne. Des canaux, terrassements, digues, remblais et ponts sont construits (Lamant, 1991), et le développement de la trame viaire est pensé pour l'ensemble de la ville, même si l'aménagement des parties chinoises et françaises est privilégié. Au regard du milieu naturel contraignant, la construction d'infrastructures hydrauliques est le préalable indispensable à la progression de l'urbanisation de la capitale (Pierdet, 2008a) et à la mise en œuvre d'un réel projet d'aménagement urbain.

À partir du début du XX^e siècle, les colonies françaises en Afrique du Nord et en Indochine font l'objet d'une toute nouvelle attention de la part des aménageurs urbains. Comme le rappelle F. Choay (2006), le terme « urbanisme » apparaît pour la première fois dans l'ouvrage d'I. Cerdà (*Teoria general de l'urbasacion*), qui paraît en 1867. Cette nouvelle discipline scientifique est introduite en 1910 en France par H. Prost et ses collaborateurs, regroupés autour du Musée social. Au cours des années 1910-1920, la science de l'urbanisme peine à imposer son approche de l'aménagement urbain en France. H. Prost et ses collègues, dont H. Hébrard fait partie, trouvent ainsi dans les colonies de nouveaux espaces d'expérimentation leur permettant de s'émanciper des contraintes bureaucratiques de la métropole.

⁵⁵ J.-M. de Lanessan note qu'« en 1893 et 1894, des plus-values considérables ont encore été obtenues [...]. Le résident supérieur a pu, avec ces ressources, faire, pendant les trois dernières années, des travaux considérables [...]. Le Cambodge est entré dans une voie de progrès rapide [...] » (de Lanessan, 1895a : 167).

⁵⁶ « [...] il est devenu évident que les investisseurs ont préféré la construction d'appartements de style chinois aux constructions européennes. »

Carte 9 : Le plan d'urbanisme de Phnom Penh réalisé par H. Hébrard en 1925 et publié dans la revue *L'éveil économique*



Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh.

Comme l'indique la légende, les tracés en rouge sont les aménagements de Phnom Penh proposés par H. Hébrard. La division en quartiers ethniques est indiquée sur la carte. La séparation du « quartier européen » (sur la presqu'île de Chruy Changva) et du « quartier cambodgien » par le « quartier chinois » y est flagrante. Deux grandes propositions d'aménagement de l'espace urbain sont ici proposées. D'un côté, l'architecte souhaite aménager un nouveau quartier européen sur l'autre rive du fleuve. D'un autre côté, il voudrait accompagner le développement de la ville vers l'ouest.

H. Prost et H. Hébrard s'adressent aux gouverneurs français des colonies afin de mettre en œuvre leurs approches de l'architecture et de l'aménagement urbain. Ils ont notamment besoin d'un « strong, centralized governments to underwrite their plans; they worked out ideas about urban design in close collaboration with politicians like Lyautey of Morocco or Maurice Long of Indochina, administrators who considered themselves amateur urbanists⁵⁷ » (Wright, 1991 : 8).

L'urbanisme et l'architecture indochinois sont principalement à destination des quartiers français, comme c'est le cas au sein des colonies d'Afrique (Coquery-Vidrovitch, 1988), le syncrétisme architectural ne remettant pas en cause la ségrégation spatiale des origines (carte 9). H. Hébrard réalise entre 1921 et 1930 une série de plans d'aménagement pour la plupart des grandes villes indochinoises, dont Phnom Penh. S'il ne sera jamais réalisé complètement (mis à part certains axes de transport ainsi que le réseau et les infrastructures ferroviaires), ce plan préfigure en partie la future urbanisation de la ville. La préférence d'une extension vers l'ouest, l'atténuation des frontières fluviales freinant le développement vers l'est ainsi que le tracé des grands axes de communication en sont les meilleurs exemples.

Le travail de ces urbanistes français au début du XX^e siècle correspond par ailleurs à un nouveau contexte d'intervention politique et culturelle de la métropole envers ses colonies. De grands projets d'infrastructures sont déjà mis en place en Indochine (et particulièrement à Hanoi) par P. Doumer, gouverneur général entre 1897 et 1902. Mais face au relatif échec de la politique d'assimilation, la France réoriente son approche des réalités politiques, sociales et culturelles au sein des colonies : la politique d'assimilation est remplacée par une politique d'association censée mieux respecter la culture locale, et ainsi assurer un meilleur contrôle des territoires. Les réalisations architecturales et les plans d'urbanisme, qui se multiplient au sein des villes coloniales à partir du début du XX^e siècle, reflètent la transformation des stratégies de contrôle des territoires.

Le travail d'H. Hébrard illustre ce changement d'attitude de la France à l'égard des territoires indochinois. G. Wright nomme en ces termes ce changement politique : « la tradition au service de la modernité »⁵⁸. « The synthesis of these two approaches to urbanism-one protecting tradition, the other promoting development-formed an important

⁵⁷ « [...] gouvernement fort et centralisé pour réaliser leurs projets ; en collaboration avec des politiciens comme Lyautey au Maroc ou Maurice Long en Indochine, qui se considèrent eux-mêmes comme des urbanistes amateurs, ils vont développer un certain nombre d'idées portant sur l'aménagement des villes. »

⁵⁸ Nous reprenons ici une partie du titre de son article intitulé *Tradition in the Service of Modernity: Architecture and Urbanism in French Colonial Policy, 1900-1930*.

element of political strategy during this phase of French imperialism⁵⁹ » (Wright, 1987 : 315).

Comparativement aux colonies nord-africaines, l'urbanisme « associatif » indochinois se développe plus tardivement. H. Hébrard, après avoir travaillé en Afrique du Nord, arrive en Indochine en 1921 à la demande du gouverneur général M. Long. Il bénéficie d'un contexte économique favorable, qui lui procure les moyens nécessaires à la mise en place de grands projets d'urbanisme au sein des villes indochinoises. M. Long favorise très vite le travail d'H. Hébrard, en créant pour la première fois à Hanoi un service municipal dédié entièrement à l'urbanisme.

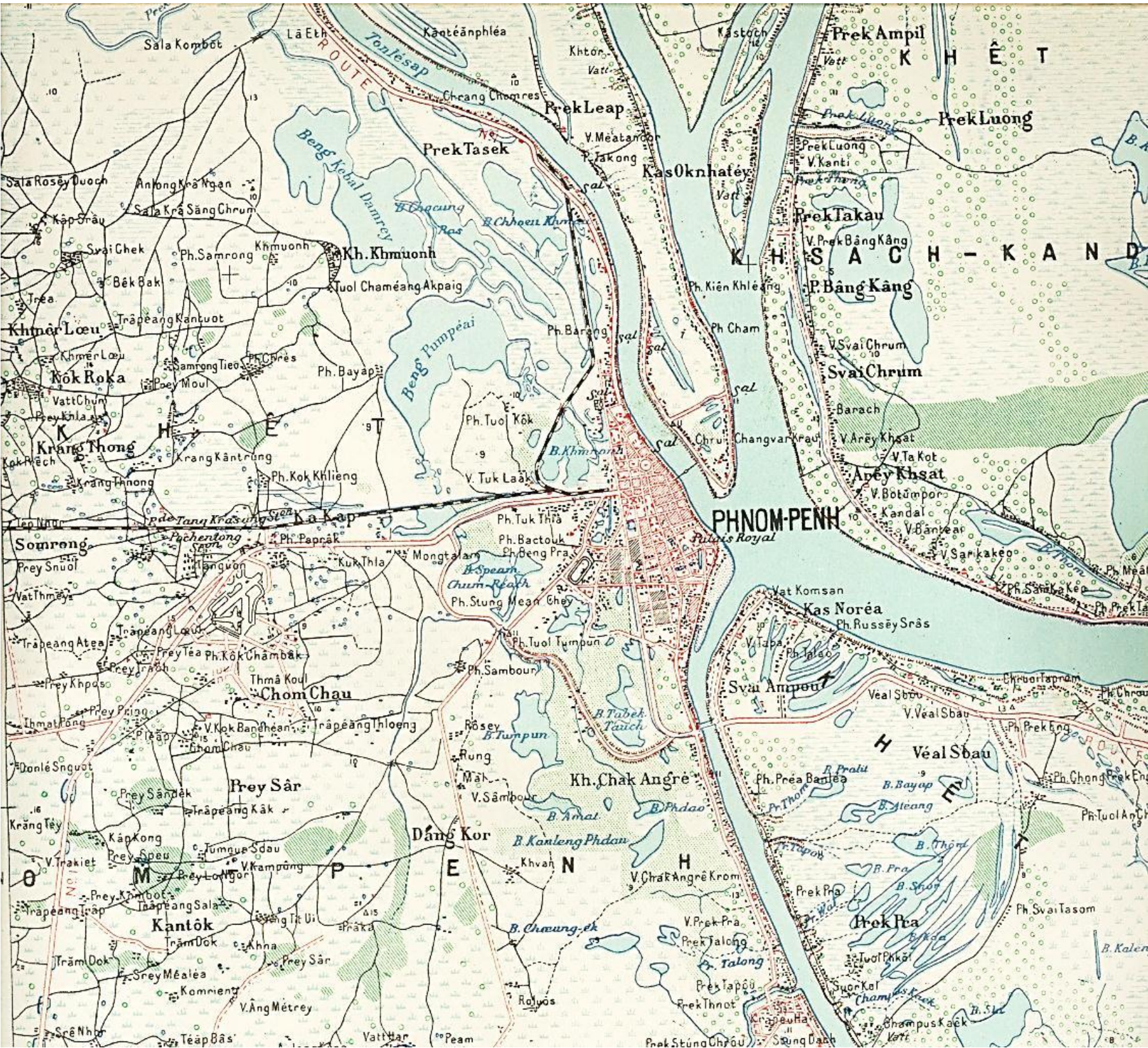
Tant du point de vue des styles architecturaux que des plans d'aménagement urbain, la recherche du « métissage » culturel dans la construction des espaces urbains s'accorde avec la nouvelle politique d'association voulue par la métropole (Wright et Rabinow, 1982). Si la participation des Français à la construction du palais royal de Phnom Penh au cours des années 1860-1870 impose certaines influences architecturales allochtones⁶⁰, la volonté politique au début du XX^e siècle n'est plus de trouver à tout prix un moyen d'assimiler les autochtones à la culture française et occidentale, mais plutôt de mettre en valeur la modernité métropolitaine – et donc de justifier l'entreprise colonisatrice – par la mise en valeur d'une certaine « tradition locale ».

La redécouverte d'Angkor par les colons français au cours du XIX^e siècle participe de cette dynamique. Les représentations de l'architecture angkorienne aux expositions universelles de Paris entre 1889 et 1931 montrent la place de plus en plus importante qu'occupe Angkor dans la construction d'une « culture locale khmère » par les Français, à tel point que « [...] cette appropriation d'Angkor par l'étranger va complètement modifier les relations des Khmers avec leur propre passé. C'est un phénomène universel » (Groslier, 1985 : 25).

⁵⁹ « La synthèse de ces deux approches de l'urbanisme – l'une protégeant la tradition, l'autre promouvant la modernisation – représente un élément important de la stratégie politique au cours de cette période de l'impérialisme français. »

⁶⁰ « Ainsi le palais que nous avons sous les yeux à Phnom Penh n'a plus rien de cambodgien en dehors de quelques éléments de décor et de quelques implantations. Tout est le produit de l'influence occidentale, dans les matériaux, les techniques, les volontés, l'esthétique, et même pour une large part le style. Pour prendre une formule un peu extrême, ce palais est à la tradition ce que les châteaux de Disneyland sont au Moyen-âge » (Népote, 1973 : 103).

Carte 10 : La carte topographique de Phnom Penh en 1950



Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh.

Cette carte illustre la progression de l'urbanisation vers l'ouest. Les principales routes représentent les digues construites au fur et à mesure de l'étalement urbain. Les nombreux espaces de *boeung* sont peu à peu remblayés, et les terrains marécageux sont viabilisés. La ville-centre s'est par ailleurs largement densifiée, et un aéroport a été construit dans la périphérie ouest de la ville.

Pour P. Edwards (2007), la construction politique de l'État cambodgien à partir de la signature du protectorat passe ainsi par la reformulation d'une identité cambodgienne, et préfigure largement les choix politiques en matière d'architecture et d'urbanisme de la période post-indépendance. Si ce constat peut paraître quelque peu généraliste, il semble vraisemblable que la période de l'indépendance ne représente pas une rupture nette et totale avec les dynamiques socio-politiques précédentes.

À partir des années 1940, l'aménagement des villes coloniales d'Indochine ralentit considérablement. La population de Phnom Penh, quant à elle, ne cesse d'augmenter : C. Goulin (1966) note qu'elle aurait presque quadruplé entre 1875 et 1942, passant de 30 000 habitants en 1875 à 111 000 en 1942.

b. Rupture historique, continuité paradigmatique

Le Cambodge accède à l'indépendance le 17 octobre 1953. Après l'élection du Sangkum Reastr Niyum⁶¹ au pouvoir en 1955, Phnom Penh fait l'objet de travaux importants qui doivent illustrer la nouvelle identité nationale (Molyvann, 2003), tandis que l'espace urbain continue de s'accroître (carte 10). Peuplée de 100 000 habitants environ au début des années 1950, la population atteint 650 000 personnes à la fin des années 1960 (Lim, 1993).

À partir de l'indépendance, et à l'instar de nombre de pays nouvellement indépendants, la naissance d'un nouveau style architectural – baptisée rétrospectivement New Khmer – affiche la volonté d'un renouveau de la culture cambodgienne, qui se veut en rupture avec le passé colonial (Ros, 2000). Les préceptes de l'architecture moderne sont largement repris, particulièrement la construction sur piliers chère à Le Corbusier, qui fait par ailleurs écho à la maison sur pilotis khmère.

Au Cambodge, V. Molyvann, de retour de France en 1956 après avoir fait ses études aux Beaux-arts et travaillé au sein du cabinet d'architecture de Le Corbusier, devient la figure de proue de l'architecture New Khmer. En sollicitant des architectes du Mouvement moderne par l'intermédiaire de V. Molyvann, Norodom Sihanouk commande la construction de nombreux bâtiments ministériels, d'universités, de logements et d'équipements collectifs, de nouveaux quartiers inspirés de la cité-jardin d'E. Howard reprise par Le Corbusier. À titre d'exemple, le Stade national, dont la

⁶¹ Le Sangkum Reastr Niyum est traduit habituellement par la « communauté socialiste populaire ». Ce parti est dirigé par le roi Norodom Sihanouk, fils de Norodom I^{er}, autoproclamé « père de l'indépendance », qui abdique en 1955 afin d'exercer la fonction de chef d'État. Norodom Sihanouk est le père du roi actuel du Cambodge, Norodom Sihamoni.

construction s'achève en 1964, est issu d'une collaboration entre V. Molyvann et V. Bodianski (Grant Ross, 2001), alors célèbre architecte internationalement reconnu.

Illustration 1 : Un exemple de réalisation architecturale sous le Sangkum Reastr Niyum : le stade olympique



Source : Grant Ross et Collins, 2006 : 210.

Cette illustration représente une vue aérienne au début des années 1960 du stade olympique nouvellement construit. En arrière-plan au nord s'étend le *boeung Kak*.

Parallèlement à cela, ces urbanistes et architectes transforment Phnom Penh en aménageant les voiries et en construisant des places, dans un souci d'ouvrir de nouvelles perspectives paysagères. Le New Khmer allie les techniques modernes de construction et une esthétique évoquant directement l'architecture angkorienne classique (XII^e–XIII^e siècles). L'hybridité de l'architecture New Khmer (Grant Ross et Collins, 2006) participe d'une certaine redéfinition de la culture urbaine cambodgienne, qui se réalise dans la synthèse d'une « tradition nationale » (l'architecture angkorienne) et d'une « modernité internationale » (le Mouvement moderne). Comme pendant la période coloniale, Phnom Penh sert la reformulation d'une culture nationale portée notamment par un syncrétisme architectural. L'utilisation d'Angkor comme support d'une nouvelle modernité est tout aussi symptomatique et illustre l'utilisation à des fins communicationnelles du site archéologique (Dagens, 2008). La rupture culturelle politiquement annoncée au moment de l'indépendance n'empêche pas le maintien d'une certaine continuité paradigmatique, constituée par la prégnance d'un métissage de la tradition et de la modernité.

L'extrême centralisation des institutions politiques, religieuses et économiques à Phnom Penh, qui participe largement de la situation de macrocéphalie urbaine au Cambodge, n'est pas remise en cause, mais au contraire aggravée. Si quelques constructions sont réalisées dans des villes secondaires, l'essentiel des travaux d'aménagement et des réalisations architecturales se situe dans la capitale. La mise en avant d'une nouvelle modernité s'appuie sur la célébration de la période classique angkorienne, qui constitue la substance d'une tradition « redécouverte » par les Français. La modernité n'évoque cependant plus le rapport avec la métropole française, mais plutôt l'appartenance à une communauté politique et culturelle mondiale illustrée par l'engagement de Sihanouk dès 1955 dans le groupement des pays non alignés.

Cette « rupture », chère à Norodom Sihanouk, se réalise paradoxalement sur les bases des transformations sociales, culturelles et politiques induites par la colonisation. La continuité paradigmatique évoquée plus haut n'empêche cependant pas de profondes transformations dans l'organisation politique cambodgienne : « cette dualité que le Cambodge moderne doit intégrer conduit en effet le régime sangkumien à marquer des ruptures fondamentales dans l'organisation de la sphère du pouvoir khmer, alors même qu'elle est tributaire de la permanence d'attributs politiques locaux [...] » (Abdoul-Carime, 1995 : 79).

La comparaison du temps présent à des périodes historiques considérées comme glorieuses est un des fondements de l'émergence du concept de nation (Anderson, 2002). En ce sens, le double processus projectif – la représentation que se font les Français d'une part et les Cambodgiens d'autre part de la période angkorienne – qui participe de la construction de la nation khmère pendant la colonisation (Ewards, 2007) n'a plus cours après l'indépendance. L'absence, comme l'évoque E. Saïd (1980), que représente le départ des colons, est notamment comblée par le recours systématique à une idéologie urbaine de portée universelle dont se targue le Mouvement moderne. Ce fait n'est pas propre au Cambodge et se retrouve de manière plus ou moins manifeste dans nombre de villes « post-coloniales » (Nalbantoglu et Wong, 1997). La nouvelle architecture « inventée » après les indépendances masque souvent des processus de reproduction de l'organisation sociale et de la construction de l'identité nationale et culturelle qui avaient cours pendant la colonisation (King, 2003). L'architecture traditionnelle khmère réinventée par les Français, puis sous Norodom Sihanouk, apparaît alors comme toute discursive. Ce ne sont pas tant les techniques architecturales et urbanistiques utilisées au cours de la période angkorienne

classique qui sont reproduites, mais bien une certaine esthétique architecturale utilisée comme signifiant de la modernité.

Depuis la colonisation, les effets de répétition de la référence à un certain passé, orchestrés par les institutions politiques dominantes, ont permis d'imposer certaines références socio-culturelles : « [...] l'invention des traditions est essentiellement un processus de formalisation et de ritualisation caractérisé par la référence au passé, ne serait-ce que par le biais d'une répétition imposée » (Hobsbawm, 2006 : 15). La période de Sihanouk, en s'inscrivant au sein d'une certaine continuité de la période coloniale, assure le passage d'une « tradition objectale », qui se limitait à la sphère de l'objet architectural, à une « architecture traditionnelle », qui s'impose comme une certaine référence nationale. En négatif à cette tradition inventée apparaît finalement une « nouvelle » modernité nationale, de portée internationale.

D'un certain point de vue, la politique nationaliste de Sihanouk est « validée » de l'extérieur, car en jouant du couple tradition-modernité, elle se rend accessible aux occidentaux qui ont posé les fondations de cette dialectique moderniste. La remarque de C. Gour (1979) illustre tout à fait cette dynamique : « l'expérience de Sihanouk de 1954 à 1970, qui avait suscité tant de sympathie complice en Occident, représente sans doute une des plus fascinantes tentatives imaginées pour concilier l'héritage de la tradition et l'ouverture au monde moderne » (Gour, 1979 : 607).

La chute du gouvernement du Sangkum Reastr Niyum en 1970 arrête de manière nette la politique urbanistique et architecturale menée depuis l'indépendance. Les nombreux conflits politiques et militaires qui suivront vont profondément transformer la capitale cambodgienne.

2) De la nation à l'individu : la ville ou l'espace des paradoxes

a. Les paradoxes de la « désurbanisation »

Le 18 mars 1970, profitant d'un voyage en France de Norodom Sihanouk, le général Lon Nol, soutenu notamment par les États-Unis qui luttent contre l'expansion du communisme dans la région (Shawcross, 1979), prend le pouvoir. Le Royaume du Cambodge devient la République khmère.

La montée du communisme au Cambodge est avérée depuis les années 1940 (Kiernan, 1986). Entre les années 1950 et 1970, et malgré une répression féroce de Norodom Sihanouk (Kaonn, 1993), les factions communistes situées en zone rurale se

renforcent et s'organisent. Le soutien apporté par les Américains à Lon Nol (dont les modalités sont encore aujourd'hui peu connues) s'inscrit dans la stratégie indochinoise étasunienne de contrôler l'expansion du communisme.

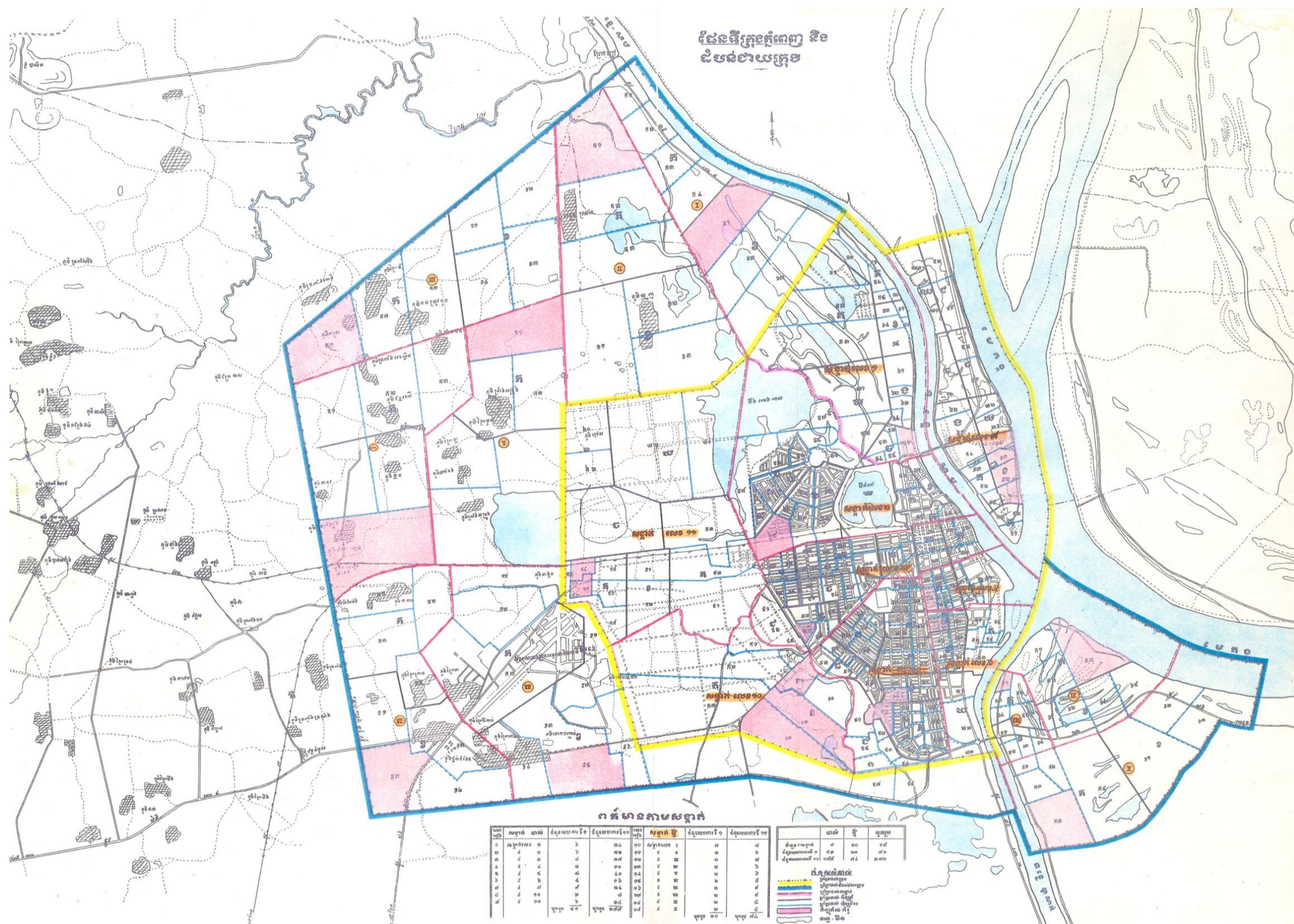
La dynamique d'aménagement et de transformation de la capitale engagée par Sihanouk s'arrête brutalement. La progression rapide des factions khmères rouges en campagne, qui rencontrent peu de résistance, incite le gouvernement à adopter une stratégie défensive. Phnom Penh est une ville assiégée, et la protéger devient une des priorités (carte 11).

Le 16 avril 1975, les Khmers rouges pénètrent dans Phnom Penh et prennent le pouvoir, qu'ils garderont jusqu'au 7 janvier 1979. La République khmère devient l'État du Kampuchéa démocratique. D'obédience maoïste, les Khmers rouges entreprennent de vider les principales villes de leurs habitants dès le lendemain de leur arrivée au pouvoir. En trois jours, les habitants de Phnom Penh sont poussés sur les routes, à destination de différentes zones rurales du pays. Certains auteurs ont qualifié ce processus violent de « désurbanisation » (Durand-Lasserve, 1984 : 340).

Les estimations du nombre de morts causées par le régime khmer rouge varient en fonction des auteurs. Pour A. Carrier, sur une population estimée en 1975 à 8 millions d'habitants au Cambodge, et à 1,8 million à Phnom Penh, 1,7 million de Cambodgiens seraient morts entre 1975 et 1979 dans le pays, dont 500 000 habitants de Phnom Penh (Carrier, 2007 : 125).

M. Sliwinski estime, quant à lui, que sur les 2,5 millions d'habitants de Phnom Penh et de Kandal, sa province environnante, 1,1 million serait mort sous le régime khmer rouge (Sliwinski, 1995 : 27). Ces chiffres feraient de Phnom Penh et de ses territoires limitrophes les espaces ayant subi en proportion le plus de pertes humaines (Sliwinski, 1995 : 59). L'étude de M. Sliwinski montre notamment que la très grande dispersion de la population des villes en général, et de Phnom Penh en particulier, se caractérise par un éclatement géographique de la famille, qui amoindrit les chances de survie des individus esseulés : « les familles les plus dispersées, celles de Phnom Penh, ont subi les pertes les plus sévères » (M. Sliwinski, 1995 : 112).

Carte 11 : Le plan de Phnom Penh de 1972 évoquant une planification urbaine défensive face à l'avancée des Khmers rouges



Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh.

Cette carte montre un découpage administratif de la ville en 1972. En jaune, les « frontières de la capitale » et en bleu foncé les « frontières en bordure de la capitale ». Les tracés roses représentent des *sangkat*, divisés en deux niveaux territoriaux d'« îlots » urbains (traits noirs et bleu clair). La forme du découpage administratif, et particulièrement celle des « frontières » urbaines en jaune et en bleu, évoque l'organisation territoriale défensive d'une ville qui se prépare à l'attaque des Khmers rouges, ces derniers avançant inexorablement, à cette date, en direction de la capitale

L'idéologie de l'Angkar⁶² s'attache notamment à inverser les rapports entre les espaces urbains et les espaces ruraux. Pour ce faire, les Khmers rouges vont adopter une politique anti-urbaine observable autant dans les faits que dans les discours. Cette défiance à l'égard des espaces urbains s'explique par plusieurs raisons.

La conquête du pouvoir par les Khmers rouges se réalise progressivement à partir des espaces ruraux. Sous le gouvernement de Norodom Sihanouk, l'accaparement des terres par des investisseurs étrangers et nationaux, et par un fonctionnariat corrompu, contribue largement à la montée d'un mécontentement populaire, particulièrement en zone rurale. La problématique foncière occupe une place importante dans la doctrine politique des Khmers rouges. La thèse en science économique de K. Samphan, principal idéologue de l'Angkar et chef de l'État du Kampuchéa démocratique, présentée en 1959 à la Sorbonne, laisse une large part à la problématique foncière : « d'ailleurs, il ne s'agit pas seulement de la réduction de la rente foncière, mais d'éliminer les vestiges du féodalisme et du semi-servage à la campagne, vestiges qui paralysent l'initiative et l'ardeur au travail des paysans » (Samphan, 1959 : 169).

En réponse à l'accaparement du foncier rural par une société urbaine bourgeoise, la révolution des Khmers rouges se fera par les espaces ruraux, comme le résume très bien un des slogans du régime : « il n'y a qu'une seule classe : c'est la classe paysanne » (Locard, 1996 : 226). La propagande khmère rouge donnait ainsi les raisons suivantes à l'évacuation des villes : « 1. Les citadins ont eu la vie facile, tandis que les paysans ont vécu très durement ; 2. Les citadins étaient des exploités ; 3. Les villes sous Lon Nol n'étaient pas moralement pures et propres comme les zones libérées ; 4. Les citadins n'effectuaient aucun travail productif » (Chhoeun cité par Chandler, Kiernan et Boua, 1988 : 77).

Par ailleurs, l'idéologie khmère rouge prône le retour à une société agraire et s'inspire à ce titre des réalisations indiennes et chinoises. Dès le début de la prise de pouvoir des Khmers rouges, nous assistons à un retournement des rapports territoriaux : les espaces urbains doivent être mis au service des campagnes. La ville, espace de l'expression caricaturale de la division des classes, doit disparaître, du moins temporairement, afin de permettre l'avènement d'une société nouvelle.

La défiance démesurée à l'égard de la ville peut tout aussi s'expliquer par des raisons « sécuritaires », souvent mises en avant par les Khmers rouges. La ville rassemble

⁶² L'Angkar, qui signifie littéralement « l'organisation », désigne de manière générale les instances dirigeantes du Parti communiste cambodgien ; une sorte de super-structure invisible qui a une logique propre et que l'on ne peut jamais vraiment saisir (Kane, 2007).

selon eux les opposants au régime (opposants politiques nationaux et internationaux, agents à la solde de forces étrangères impérialistes, espions appartenant à la CIA ou au KGB, etc.) et les individus pervertis par la culture occidentale et les valeurs bourgeoises et impérialistes. Cette masse mal définie d'individus pervertis par des puissances étrangères et le capitalisme est appelée par les dirigeants khmers rouges le « peuple nouveau ». Dans une conférence de presse tenue à Pékin le 4 octobre 1977, Pol Pot expose le danger que représentaient les espaces urbains pour le régime : « l'ennemi était partout. Le parlement, le Palais de Justice, les prisons, la police et les forces armées se trouvaient là. Les réseaux ennemis étaient trop denses. La composition des classes sociales dans les villes était trop complexe et trop variée ».

Enfin, après plusieurs années de conflit, la pénurie de riz en 1975 pousse les Khmers rouges à accroître la main-d'œuvre rurale en transférant vers les campagnes la population des villes.

b. Déplacements forcés et retours de la population

En vidant la population des villes et en développant une idéologie anti-urbaine, les Khmers rouges rompent définitivement et de manière très violente avec les politiques urbaines antérieures mises en place depuis le retour du roi à Phnom Penh en 1866. Cependant, l'idéologie anti-urbaine, qui cache un certain rapport ambigu entre les Khmers rouges et les espaces urbains, ne remet pas forcément en cause certaines dynamiques idéologiques qui ont participé au façonnement de la citadinité cambodgienne jusqu'en 1970.

Angkor qui, comme nous l'avons vu, a servi les objectifs modernisateurs des Français comme du Sangkum Reastr Niyum est, pour les idéologues khmers rouges, le « berceau mythique de la culture khmère, auquel ils se référaient d'une part comme à un symbole de toute-puissance : "Puisque notre peuple a été capable d'édifier Angkor, tout lui est possible", et d'autre part comme symbole des valeurs à profaner » (Filloux, 2006 : 150). Angkor, pendant le régime khmer rouge, est à la fois une preuve que les Cambodgiens sont capables de grandes réalisations, et un exemple de l'exploitation millénaire du peuple Khmer.

S. Sher (2003) indique par ailleurs que la référence à Angkor et son utilisation à des fins politiques par les Khmers rouges n'indique pas de volonté de retour à une époque de grandeur révolue. Néanmoins, la période angkorienne est considérée avec une certaine admiration, comme le révèle ce slogan du Kampuchéa démocratique : « par un essor rapide, notre pays doit dépasser la période angkorienne » (Locard, 1996 : 51).

De même qu'Angkor, la ville, et plus particulièrement Phnom Penh, fait l'objet d'une attitude ambivalente de la part du régime. Comme le montre A. Carrier (2007, 2010), la ville diabolisée dans les discours a néanmoins une place importante au sein de la révolution agrarienne : « manifestement, l'Angkar avait besoin de la ville » (Carrier, 2007 : 133). Les Khmers rouges ne souhaitaient pas la totale disparition de la ville, mais plutôt une disparition de l'écart social et économique entre les espaces urbains et ruraux, comme le montre ce discours de l'Angkar : « à partir de 1980, l'Angkar instituera une société modèle, qui n'existe nulle part au monde, où on mangera bien trois fois par jour, où on vivra bien, où la campagne sera comme la ville, où la société ne sera plus divisée en classes sociales » (Locard, 1996 : 242).

Si Phnom Penh est vidée de ses habitants, entre 100 000 et 200 000 personnes (militaires, fonctionnaires et ouvriers chargés de faire fonctionner certaines unités de production industrielle) y vivront sous les Khmers rouges (Clément-Charpentier, 2008). Phnom Penh restera enfin la capitale du Kampuchéa démocratique et un centre politique important.

La place des espaces urbains dans le projet socio-politique khmer rouge doit être mise en perspective avec l'universalisme marxisme et ses conséquences sur la place et le rôle de l'individu au sein de la nouvelle société qui doit émerger de la révolution agrarienne. En effet, l'émergence d'une nouvelle nation khmère doit notamment passer par une métamorphose des individus.

Pour l'Angkar, ce n'est pas tant la modernité urbaine qui est honnie, mais plutôt le « peuple nouveau ». Dans la phraséologie récurrente au sein des discours des dirigeants du Kampuchéa démocratique, ce « peuple nouveau » diffère du « peuple ancien », c'est-à-dire des paysans d'origine rurale qui travaillent la terre de leurs propres mains, comme en témoigne cette déclaration de Pol Pot : « we have leaped over the semi-colonial, semi-feudal society of the American imperialists, the feudalists and capitalists of every nation, and have achieved a socialist state straight away⁶³ » (Chandler, Kiernan et Boua, 1988 : 36).

La destruction des « valeurs » considérées comme non khmères et antérieures à la révolution représente le principal travail idéologique de l'Angkar. En ce sens, une nouvelle nation émergera à partir de la construction de nouveaux individus : « [...] partout ailleurs en Asie du Sud-Est, le marxisme-léninisme tenta de récupérer les aspirations nationales à

⁶³ « Nous avons dépassé la société mi-féodale mi-coloniale de l'impérialisme américain, des "féodalistes" et des capitalistes de toutes les nations, et nous avons immédiatement mis en place un État socialiste. »

l'indépendance et à la souveraineté par un amalgame nationaliste qui visait à ancrer la révolution dans le cours nécessaire et inéluctable de l'histoire des pays ; or l'idéologie forgée [...] par Pol Pot et son groupe avait pour principe de restaurer la grandeur historique non plus d'une nation, mais d'une *race* – la race khmère » (Kiernan, 1998 : 577). Un des piliers de l'idéologie khmère rouge se situe peut-être ici, dans la volonté de fabriquer un nouvel individu. La ville est, en ce sens, un milieu néfaste pour l'Homme, car elle est le lieu de la perversion et de l'exploitation. Les espaces urbains, que ce soit Phnom Penh ou Angkor, sont ainsi perçus de manière ambivalente, car c'est l'individu et non l'espace urbain en tant que tel qui importe.

À partir de la fin des années 1960, l'avancée de l'armée khmère rouge et l'augmentation des conflits au sein des zones rurales augmentaient le nombre de déplacés dans le pays, dont une part importante se réfugiait dans la capitale. Après la prise du pouvoir, les Khmers rouges organisèrent par ailleurs une redistribution forcée des installations humaines, et le nombre de déplacés ne cessa d'augmenter. Lorsque l'armée vietnamienne entra au Cambodge en 1979, la peur du conflit et la déroute des Khmers rouges provoquèrent de nombreux mouvements de populations (Gottesman, 2003) et un afflux de réfugiés cambodgiens aux frontières, surtout thaïlandaises (Thibault, 2001 ; 2007). La plupart reviendront au Cambodge entre 1992 et 1993 (environ 380 000 personnes selon C. Thibault). La reconstruction du Cambodge entre 1979 et 1993 se caractérise donc par un nécessaire réancrage de la population déplacée, dont les modalités conditionneront en partie les stratégies résidentielles des ménages, tant dans les espaces ruraux qu'à Phnom Penh.

La communauté internationale ne pourra mesurer l'ampleur des dégâts économiques, culturels et sociaux, ainsi que la masse des assassinats et des morts causées par les privations, les famines et les travaux forcés, qu'après la chute du Kampuchéa démocratique en janvier 1979, lorsque les premières images de journalistes étrangers, qui peuvent entrer dans le pays, sont diffusées dans les journaux et à la télévision. À partir de 1979, la capitale est réinvestie peu à peu ; la reconstruction de la capitale et de la vie citadine peut commencer.

3) La réappropriation urbaine ou l'origine contemporaine de l'inégal accès aux ressources immobilières

L'armée vietnamienne, qui met rapidement en place une administration cambodgienne sous tutelle, contrôle et conditionne le retour de la population à Phnom Penh et favorise ainsi une inégalité d'accès aux ressources immobilières.

a. Un retour de la population sous contrôle

Lorsque, le 7 janvier 1979, l'armée vietnamienne entre victorieuse dans Phnom Penh, elle découvre une ville fantôme. L'abandon relatif de la ville a entraîné une importante détérioration des infrastructures. Avec les bombardements, pillages et destructions volontaires de bâtiments, près d'un quart des logements urbains sont détruits ou inutilisables selon A. Carrier (2007 : 149). K. Kanharith estime, quant à lui, que près de 60 % des habitations ont été détruites par les Khmers rouges (Kanharith, 1997 : 51).

La « chasse » aux élites urbaines (intellectuels, fonctionnaires, enseignants, etc.) orchestrée par le régime khmer rouge, ainsi que la destruction d'un nombre important de documents liés à la gestion de Phnom Penh, entraîne une perte importante des connaissances nécessaires au fonctionnement des espaces urbains.

La libération de la ville et des principales régions centrales du pays par l'armée vietnamienne est rapidement suivie d'un afflux de la population vers la ville. La fuite des combats, encore nombreux en campagne, ainsi que la recherche de nourriture, qui fait largement défaut dans certaines zones rurales, provoquent un afflux conséquent de réfugiés.

Les autorités vietnamiennes empêchent les retours spontanés à Phnom Penh en fermant tous les accès à la ville. En voulant contrôler l'arrivée de la population dans la capitale, elles génèrent une installation périurbaine importante, qui représente en 1979 plusieurs centaines de milliers de personnes, installées principalement autour des grands axes de communication (Yao, 1997 ; Gottesman, 2003 ; Slocomb, 2003 ; Carrier, 2007). Finalement, les modes de gestion de ces migrations massives favorisent une urbanisation précoce des franges périphériques de la capitale.

De janvier à juin 1979, la repopulation de la ville progresse lentement. Pour la toute nouvelle autorité du « Front national d'union », composée de cadres cambodgiens formés au Vietnam, ainsi que de cadres et techniciens vietnamiens et russes, l'objectif est, d'une part, de reconstruire l'appareil administratif et bureaucratique permettant une reprise en

main de la gestion du pays, et d'autre part, de remettre en route les infrastructures nécessaires à la réorganisation de la vie urbaine dans la capitale.

b. Un inégal accès aux espaces urbains

Les premières personnes autorisées à rentrer dans la ville sont assignées à des postes de fonctionnaires. Elles sont autorisées à choisir un logement situé dans le même périmètre que leur institution de rattachement (Carrier, 2007 : 166).

Néanmoins, face à la trop lente avancée de la repopulation, les autorités décident, à la fin du mois de juin 1979, de laisser les gens parqués aux portes de Phnom Penh entrer dans la ville (Clément-Charpentier, 2008 : 101), tout en contrôlant que ceux n'ayant pas de poste au sein des administrations civiles et militaires ne s'installent pas dans des logements réservés aux employés de l'État.

Entre juin 1979 et 1980, la réappropriation du parc immobilier se réalise, pour une partie importante de la population, selon le principe général, mais pas unique, du « premier arrivé, premier servi ». Avoir un emploi dans l'administration favorise un accès préférentiel au parc immobilier. Il promet une plus grande sécurité financière et devient un enjeu central dans les processus de réinvestissement des espaces urbains. « Les témoignages recueillis font état d'une véritable "course au fonctionariat" sur fond de rumeur sur les possibilités d'intégration dans une institution. Plusieurs possibilités étaient alors invoquées : revendiquer une compétence spécifique (techniciens, enseignants, médecins, juristes...), affirmer des liens relationnels avec des membres de l'administration civile ou militaire, justifier d'une parenté vietnamienne... En l'absence de certificats (carte d'identité, livret de famille, diplôme), la sélection se fit selon les besoins du moment et par l'intermédiaire de réseaux divers (familial, relationnel, professionnel, politique) » (Carrier, 2007 : 192).

Il ne faut cependant pas imaginer ici une inégalité duale entre les fonctionnaires accédant à une tenure foncière sécurisée et les autres habitants. En effet, un nombre important de situations intermédiaires existe et les autorisations temporaires de résidence sont nombreuses. Par ailleurs, la mainmise de l'État sur le foncier n'exclut pas des négociations foncières au cas par cas, qui sortent du cadre général de l'attribution des biens immobiliers décrit plus haut. De manière précoce, les fonctionnaires utilisent déjà leurs positions hiérarchiques au sein des administrations pour tirer bénéfice de l'octroi de droit d'usage et d'occupation.

Les modalités de l'attribution des logements engendrent dès le départ des inégalités socio-spatiales entre fonctionnaires d'une part, et entre les fonctionnaires et les autres habitants d'autre part. L'acquisition de biens immobiliers dans la ville aux premiers temps de la réouverture de Phnom Penh représente, pour les citoyens, la constitution d'un capital économique parfois important pour une population qui s'est vue dépossédée de l'ensemble de ses biens sous le régime du Kampuchéa démocratique.

Y. Tan Kim Pho revient en 1979 à Phnom Penh et retourne dans l'appartement qu'elle occupait avant l'arrivée des Khmers rouges en 1975. Elle y trouve une famille dont le mari travaille pour l'administration, et elle se fait la remarque suivante : « cette aisance de quelques-uns et surtout les inégalités que je constate depuis deux jours ne cesse de m'étonner » (Simon-Barouh et Tan Kim Pho, 1990 : 230). Si les estimations manquent, divers récits de vie et nos propres enquêtes montrent que très peu de gens originaires de Phnom Penh retrouvent leur ancien logement au moment du retour. Lorsque des personnes reviennent et trouvent leur logement occupé, il est alors presque impossible de le récupérer :

« Les personnes qui connaissaient les bons endroits avaient une meilleure situation. Les grandes maisons leur permettaient de louer une chambre à d'autres familles ou à des personnes seules. [...] Ceux qui avaient des liens avec les autorités du *khan* et du *sangkat* et avec les Vietnamiens pouvaient plus facilement connaître les maisons et les terrains libres, et faire du commerce de maisons. Les familles les plus nombreuses avaient plus de chances de prendre des maisons. Les femmes seules ou les jeunes avaient moins de chance. »⁶⁴

La réappropriation du parc immobilier se réalise sur des bases juridiques floues, principalement héritées de la situation foncière antérieure à 1975. En effet, l'usage coutumier de la terre au Cambodge se fait sur la base de la préemption temporaire. Selon ce principe, toutes les terres appartiennent au roi, qui accorde des droits d'usage à ses sujets. La France introduit la propriété foncière issue du droit romain. L'enregistrement des terres agricoles et urbaines au service du cadastre est une des réalisations les plus difficiles qu'entreprennent les Français, qui n'arriveront jamais à éradiquer un système parallèle d'échanges des biens fonciers et immobiliers hérité du droit coutumier. Ces processus d'appropriation par la négociation sont encore très prégnants sous le Sangkum, où « les ambitions d'établir un régime foncier unique fondé sur le droit romain furent mises à mal par les logiques de pérennisation du système coutumier » (Carrier, 2007 : 120). La propriété immobilière est abolie par les Khmers rouges. Cette collectivisation continue

⁶⁴ Entretien réalisé le 13 juin 2009 au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

sous d'autres formes sous la tutelle vietnamienne, du moins dans les faits : « la privatisation officielle du foncier en 1989 ne fut que la suite logique et formalisée d'une libéralisation officieuse du marché des droits d'usage observée dès le début des années 1980. [...] l'introduction de la propriété en 1989 fut la conséquence d'un état de fait, celui de l'officialisation d'un marché foncier et immobilier souterrain régissant la majeure partie des échanges » (Carrier, 1997 : 336).

À partir de 1989, de nouvelles lois sont votées, qui autorisent les fermiers à léguer et à donner des titres fonciers à leurs enfants et les propriétaires à vendre et à acheter des biens immobiliers (Chandler, 2008 : 285). Entre 1979 et 1989, les réappropriations immobilières se font donc toujours dans la négociation, en marge du système officiel de collectivisation mis en place par les Vietnamiens. L'administration, bien au courant de ces systèmes parallèles, ne s'oppose pas formellement à ces pratiques : elle y prend part et les organise.

Pour le Cambodge occupé par une armée étrangère, où l'industrie peine à être relancée tant les priorités se situent ailleurs, où le système financier est à reconstruire et où l'insécurité politique et militaire est encore de mise, le commerce et l'échange de matières premières d'une part, et des ressources immobilières d'autre part, ont permis l'émergence des nouvelles élites urbaines et provinciales, qui profitaient d'un contexte politique flou et qui s'appuyait sur des réseaux nationaux et transfrontaliers : « visitors to Phnom Penh noted the emergence of a small, new elite identifiable by the cars they drove, the villas they lived in, and their often-obnoxious behavior in restaurants and bars⁶⁵ » (Chandler, 2008 : 285).

Dans le but d'assurer une transition pacifique vers une indépendance totale du Cambodge et la fin de la tutelle vietnamienne, une série de réunions est organisée à Paris entre 1989 et 1991 avec les représentants de chaque force politique cambodgienne et leurs différents soutiens régionaux (principalement chinois et vietnamiens). La signature des accords de Paris sur le Cambodge du 23 octobre 1991 en est l'aboutissement. Ils stipulent la formation d'un gouvernement de transition, et l'organisation d'élections deux années plus tard. La période de transition ainsi que l'organisation des élections sont supervisées

⁶⁵ « [...] les visiteurs à Phnom Penh notaient l'émergence d'une nouvelle élite identifiable aux voitures qu'elle conduisait, aux villas qu'elle habitait, et à leur comportement souvent délétère dans les restaurants et les bars. »

par l'Autorité provisoire des Nations unies au Cambodge (Apronuc). La mission dure un peu plus d'un an et demi et se finit en 1993, peu après les élections⁶⁶.

La résistance de poches de Khmers rouges dans l'ouest du pays n'empêche pas le retour d'une certaine stabilité politique, même si nombre de tensions persistent entre les diverses factions politiques. Dès le début des années 1990, Phnom Penh redevient le centre de synergie des flux de capitaux en provenance de l'étranger. Le redémarrage économique du Cambodge correspond à une réorganisation en profondeur des institutions locales, qui permet à la capitale cambodgienne de s'insérer rapidement au sein de son environnement économique régional et mondial : en peu de temps, le pays semble avoir assuré sa transition vers l'économie capitaliste.

4) La libéralisation de l'économie cambodgienne ou le préalable nécessaire au redémarrage des marchés immobiliers

L'afflux massif de capitaux au nom de l'aide internationale au développement ainsi que la réouverture du marché cambodgien aux investissements étrangers jouent un rôle majeur dans la transformation rapide de la capitale cambodgienne. Dans un premier temps, l'implantation de la plupart des agences onusiennes dans la capitale, des agences de coopération multilatérales internationales et régionales, de nombreuses agences bilatérales et d'un contingent d'organisations non gouvernementales parmi les plus importants au monde induit une arrivée massive de devises étrangères, dynamise le commerce local et permet une relance du marché immobilier. Dans un deuxième temps, fait corollaire à la croissance économique et à la stabilité politique, les investissements étrangers croissent fortement. Ces dynamiques s'inscrivent dans une évolution plus globale de l'économie cambodgienne : sous l'égide de la communauté internationale, le Cambodge adopte l'économie de marché et réalise les réformes structurelles nécessaires à cette transition dont la réalisation conditionne notamment l'octroi de l'aide au développement.

a. Une ouverture libérale sous contrôle

Si l'on considère généralement que le Cambodge assure sa transition vers l'économie de marché à partir de la signature des accords de Paris en 1991, elle est en réalité plus ancienne. En effet, la réforme économique du *Đổi Mới* initiée au Vietnam à partir de 1986, tout comme les nombreuses « entorses » aux préceptes de l'économie socialiste mise en

⁶⁶ Les élections de 1993 aboutissent à une direction bipartite du gouvernement. En 1998, à la suite d'un coup d'État sanglant, le Parti du peuple cambodgien (PPC), dirigé par le Premier ministre Hun Sen, prend le pouvoir, qu'il détient encore aujourd'hui.

place par les Vietnamiens, ont permis une libéralisation préalable de l'économie cambodgienne.

À partir de 1989, de grandes réformes, qui marquent la transition d'une économie socialiste à une économie capitaliste, vont être entreprises. Une série de lois est votée, comme le droit à la propriété privée et à l'héritage, l'autofinancement des entreprises et la légalisation des investissements étrangers (Népote et de Vienne, 1993 : 87). Les accords de Paris de 1991 comportent notamment une « déclaration sur le relèvement et la reconstruction du Cambodge », qui insiste sur la nécessité d'une ouverture économique du Cambodge à son environnement économique régional et international⁶⁷ : « fin 1992, la totalité de la production industrielle, à l'exception de l'énergie, et la quasi-totalité des services étaient assurées par le secteur privé » (Gerles, 2008 : 190).

La libéralisation de l'économie cambodgienne devient pour la communauté internationale une des priorités de la reconstruction. L'article 56 de la constitution du Cambodge, approuvée en 1993, stipule notamment que « le Royaume du Cambodge pratique le système de l'économie de marché »⁶⁸.

Le premier accord bilatéral portant sur les investissements avec un partenaire asiatique est ratifié en 1994 avec la Malaisie. Il sera suivi par la signature d'accords bilatéraux avec la Thaïlande en 1995, la Chine et Singapour en 1996, la République de Corée en 1997, l'Indonésie en 1999, les Philippines en 2000, le Vietnam en 2001, le Japon et la République populaire démocratique de Corée en 2007 et le Laos en 2008 (Pnud, 2010).

Afin de renouer rapidement avec la croissance, la priorité pour la Banque asiatique de développement, le Fonds monétaire international et l'Organisation mondiale du commerce est de mettre en place un régime libéral, pour favoriser un retour rapide des investissements étrangers : « accession to the WTO was one of the highest priorities of his Government. Closer integration into the world economy was seen as a powerful instrument to alleviate poverty and the main driving force for socio-economic development. [...] Privatization had been carried out during a first phase from 1991 to mid-1993, and a second phase starting in April 1995. During the first phase, priority had been given to attracting foreign investors and maintaining employment⁶⁹ » (OMC, 2003 : 3-5). De telles

⁶⁷ « Déclaration sur le relèvement et la reconstruction du Cambodge », signée à Paris le 23 octobre 1991, *Journal officiel de la République française*, 22 décembre 1991, n° 298 (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

⁶⁸ D'après le texte produit par le Conseil constitutionnel du Cambodge (<http://www.ccc.gov.kh>).

⁶⁹ « L'accès à l'Organisation mondiale du commerce était l'une des priorités majeures du gouvernement cambodgien. Pour celui-ci, une intégration plus étroite dans l'économie mondiale constituait une arme

mesures sont sûrement portées par des motivations géopolitiques : pour les Occidentaux et les économies de marché asiatiques, il est préférable que le Cambodge adopte l'économie de marché.

Le Cambodge est le premier pays des groupes des « pays les moins avancés »⁷⁰ à accéder à l'Organisation mondiale du commerce. Cette intégration économique accorde des droits, mais aussi des devoirs ; elle est bien souvent conditionnée par une réforme générale de l'économie nationale des pays concernés. La progression des privatisations, le contrôle des prix et la diminution des restrictions à l'importation par exemple, doivent garantir la transparence et la liberté commerciale, en un mot, le libre-échange. « Après le départ de l'Apronuc en 1993, les premières préoccupations des autorités de Phnom Penh ont été d'adhérer à l'Asean et de renouer des relations de bon voisinage avec les pays voisins qu'ils aient été amis ou ennemis. L'établissement ou le rétablissement de liens avec les puissances asiatiques, notamment la Chine et le Japon, et l'Australie, ont été simultanément poursuivis » (Richer, 2009 : 151).

L'adhésion du Cambodge à l'Asean en 1999 est l'aboutissement d'un processus de négociation engagé dès 1992 et d'une active coopération avec la Banque asiatique de développement, qui déclarait en 2005 : « much has been achieved in recent years. Cambodia has made important progress in ensuring peace and security, rebuilding institutions, establishing a stable macroeconomic environment, and putting in place a liberal investment regime⁷¹ » (BAD, 2005 : 1).

La Thaïlande et le Vietnam souhaitent particulièrement l'adhésion du Cambodge à l'Asean. Sa situation stratégique au centre de l'axe Vietnam-Thaïlande, ainsi que la présence du Mékong sur son territoire national, sont autant d'atouts pour le Cambodge, qui ambitionne de jouer un rôle économique et politique de plus en plus important au sein de la péninsule sud-est-asiatique. Le Cambodge s'engage par ailleurs dans une coopération active avec les pays concernés par les ressources du Mékong, à travers diverses

puissante pour lutter contre la pauvreté ainsi que le principal élément moteur du développement socio-économique. [...] Une première phase de privatisations a été menée entre 1991 et le premier semestre 1993, et une seconde à partir d'avril 1995. Pendant la première phase, la priorité a été d'attirer les investissements étrangers et de maintenir l'emploi. »

⁷⁰ Créé par l'Organisation des nations unies, le groupe des « pays les moins avancés » rassemble les États ayant les produits intérieurs bruts par habitant, les indices de développement humain et les indices de pauvreté humaine les plus bas au monde. Ces pays sont généralement prioritaires dans l'attribution des aides multilatérales pour le développement (<http://www.un.org/fr>).

⁷¹ « D'importantes avancées ont été réalisées ces dernières années. Le Cambodge a réalisé beaucoup de progrès en assurant la paix et la sécurité, en reconstruisant les institutions, en établissant un environnement macroéconomique stable, et en mettant en place un régime d'investissement libéral. »

organisations sous-régionales⁷². Ce processus favorise son désenclavement et témoigne de l'émergence de nouvelles formes d'intégrations régionales en Asie du Sud-Est, même si son poids politique et économique dans ce type d'organisation est encore peu conséquent (Taillard, 2009).

La reconstruction du Cambodge se réalise donc par son adhésion à l'économie de marché, portée par différentes organisations régionales et internationales, et par l'intégration de son économie à son environnement économique régional menée dans le cadre de nombreux accords bilatéraux et multilatéraux. L'importance de l'environnement régional et international dans la reconstruction du Cambodge ne peut être minorée : ce n'est qu'en 2007 que les investissements locaux dépassent en volume les investissements étrangers (Richer, 2009 : 175). Les grandes organisations multilatérales auparavant citées ont favorisé le vote de réformes macro-économiques, perçues comme des gages de retour de la croissance et, *in fine*, de l'amélioration du niveau de vie. La restructuration du système bancaire et la promulgation de lois favorisant les investissements locaux et étrangers en sont les meilleures illustrations. Ces réformes structurelles représentent un nouveau cadre économico-juridique permettant l'accélération des dynamiques d'investissements économiques locaux et étrangers.

Cette restructuration de l'économie cambodgienne se fait ainsi par « le haut » de la hiérarchie institutionnelle. Elle s'accompagne de la mise en place de multiples projets de coopération et de développement, financés par la communauté internationale, mis en œuvre par les institutions locales contrôlées par les différentes agences de développement implantées presque exclusivement dans la capitale.

Dès le début des années 1990, les projets de développement à destination de tous les secteurs économiques et sociaux de la société cambodgienne se multiplient. Par l'intermédiaire de structures et d'institutions internationales, et de leurs employés expatriés, une masse importante de capitaux, notamment de devises étrangères, afflue dans le pays. À Phnom Penh, le « monde du développement » devient un secteur d'activité

⁷² En 2006, le Premier ministre du Cambodge, Hun Sen, déclarait à ce titre : « the Leaders of the Asean have responded to changes and challenges in the region by adopting the vision and long-term programs for sustainable development of the Mekong Region. We have witnessed the proliferation of different cooperation frameworks and sub-regional initiatives. These are: the Mekong River Commission (MRC) under the auspices of the United Nations, the Greater Mekong Sub-region (GMS) cooperation framework for 6 Mekong countries spearheaded by the Asian Development Bank, the ASEAN-Mekong Basin Development Cooperation, the Ayeyawady–Chao Phraya–Mekong Economic Cooperation Strategy (ACMECS) between Cambodia, Lao PDR, Myanmar, Thailand and Vietnam; the Triangle Development Region between Cambodia, Laos and Vietnam; and the Emerald Triangle Development Region among Cambodia, Laos and Thailand » (Hun Sen, 2006).

spécifique, qui profite aux fonctionnaires, à une certaine bourgeoisie nouvellement constituée et à une partie de la population, surtout citadine, qui sait tirer parti de ces nouvelles occasions économiques.

En 2005, environ 1 000 structures sont enregistrées en tant qu'organisation non gouvernementale (Tranin, 2005) au Cambodge. Le volume de l'aide publique au développement y est un des plus élevés au monde : « avec 500 à 600 millions de dollars d'aide annuelle, le Cambodge est un des bénéficiaires majeurs d'aide publique au développement, avec un volume d'aide par habitant parmi les plus élevés au monde, et le second d'Asie après le Laos » (Charasse, 2007 : 88-89). En près de 15 années, le Cambodge a reçu une quantité massive de capitaux au nom de la reconstruction. « La moyenne annuelle de ce que le Cambodge a effectivement reçu comme aide extérieure pour la période 1992-2003 est de 432,8 millions de dollars pour un montant total de l'aide s'élevant à 5,2 milliards de dollars américains » (Procheasas, 2005 : 197). P. Richer avance quant à lui le chiffre de 6 milliards de dollars d'aides entre 1993 et 2006 (Richer, 2009 : 165), lorsque F. Gerles indique un montant de 7 milliards de dollars entre 1992 et 2005 (Gerles, 2008 : 191). Les principaux donateurs sont par ordre d'importance le Japon (loin devant), l'Australie, les États-Unis, la France, l'Allemagne et la Suède.

La réouverture du pays aux flux de capitaux étrangers et la réorganisation de la société cambodgienne se réalisent donc dans le cadre d'une libéralisation de l'économie nationale⁷³, et dans la mise en place d'un système d'assistance présent à tous les échelons territoriaux et à tous les secteurs de la société⁷⁴. C'est au sein de ce nouveau cadre socio-économique que se développeront très rapidement les marchés immobiliers, et particulièrement les marchés du logement. Alors que la présence vietnamienne étouffait quelque peu le commerce et l'échange de biens immobiliers, ou du moins les contraignait à rester dissimulés, la réouverture de l'économie à partir de 1991 permet une réorganisation rapide de la production et du commerce de logements.

⁷³ La promulgation par l'Assemblée nationale de la loi sur les investissements le 4 août 1994 pose le cadre légal des processus d'investissements locaux et étrangers : « [...] le régime ainsi mis en place apparaît plus libre et plus ouvert que les législations en la matière des pays de la région. Comme ligne de conduite, dans le contexte d'intégration à l'Asean, le gouvernement a décidé d'aligner l'ensemble des législations commerciales sur celles appliquées dans la région, et des révisions de textes seront entreprises dans ce sens » (Minh, 2007 : 94).

⁷⁴ Le système d'aide ne joue pas en parallèle à la relance économique, il est censé la compléter : « Sur le plan institutionnel, la coprésence, au sein du Haut conseil pour le développement du Cambodge, organisme coiffant les relations économiques internationales à implication institutionnelle, d'un département gérant les différentes formes d'aide (Cambodia Rehabilitation and Development Board – CRDB) et d'un département en charge des investissements privés étrangers (Cambodia Investment Board – CIB) est assez révélateur des complémentarités qui, sous l'égide de l'international, se font jour depuis la fin des années 1990 dans le domaine urbain » (Goldblum, 2005 : 13).

b. Un redémarrage de l'activité immobilière sous tension

La libéralisation du marché du logement dans la capitale au début des années 1990 révèle et renforce les inégalités d'accès aux biens immobiliers. La question de la gestion de l'aménagement du territoire et des échanges de biens fonciers intervient très rapidement après la mise en place du processus de départ des autorités militaires et administratives vietnamiennes. Dès 1989, le droit de propriété est reconnu⁷⁵. Entre 1989 et 1990, un nouveau cadre législatif voit le jour. Ce dernier détermine les droits d'usage et de possession du sol, supprime les droits de propriété antérieurs à 1979 et précise les droits d'occupation du sol de l'État et des individus. La Constitution de 1993, votée peu après les élections, stipule notamment le droit à la propriété privée. En 1994 est votée la première loi déterminant les grandes lignes de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction. Le Matucc est fondé en 1999. Entre 1989 et 2001, le cadre réglementaire établit ainsi les modalités des différentes formes de propriété, d'usage, de gestion et d'échange des biens immobiliers privés et publics, et précise les modalités juridiques de la production et du commerce de biens immobiliers (enregistrements cadastraux, responsabilités administratives, etc.).

De 1989 à 1992, le passage de l'octroi de « droits de possession » à des « droits de propriété » représente le point de départ d'une utilisation capitaliste des biens fonciers (Carrier, 2007) et, plus généralement, immobiliers. Ce nouveau contexte foncier permet une accélération de la production et l'échange de biens immobiliers – notamment à destination d'une population expatriée importante –, et l'arrivée des premiers investisseurs immobiliers étrangers, issus de la région ou de différentes diasporas, notamment chinoise.

La réorganisation de l'activité immobilière engendre de nombreuses situations de tension et de conflit entre les habitants eux-mêmes, ou entre l'État et ses administrés. L'évolution rapide des statuts fonciers et des lois établissant de nouvelles normes de propriété marginalise une partie des citoyens et renforce les inégalités socio-spatiales instaurées par les modalités d'accès au parc immobilier en 1979. À partir de 1989, « trois groupes se forment alors : des habitants qui deviennent propriétaires en bonne et due forme, ceux qui ne déposent par leur demande ou qui la déposent sans compléter la procédure [...] et des habitants exclus du dispositif, parce qu'ils occupent des terrains ou édifices publics ou des constructions installées sans autorisation ou avec une autorisation provisoire » (Clerc et Rachmuhl, 2008 : 10).

⁷⁵ Entériné par le sous-décret n° 25, voté par le conseil des ministres le 22 avril 1989.

Les inégalités d'accès aux marchés immobiliers ne représentent pas seulement la croissance des écarts économiques entre les habitants de Phnom Penh, mais s'accompagnent d'un développement des logements informels dans la ville, installés sur des terrains privés d'État, des terrains appartenant à des particuliers ou des espaces du domaine public. Plusieurs dynamiques politico-économiques apparaissent à l'étude de l'évolution des marchés du logement depuis le début des années 1990.

Au cours des années 1990, la réorganisation des marchés immobiliers s'accompagne d'opérations d'évictions – voire de « nettoyage » – souvent violentes. La croissance des protestations émanant de diverses organisations locales et internationales amène le gouvernement à mettre en place, à partir de la fin des années 1990, une politique de logement en faveur des plus démunis. Plusieurs expériences sont menées en ce sens, comme la relocalisation des habitants illégaux en périphérie, ou la mise en place d'opérations de *land sharing*⁷⁶ par exemple. Ces opérations ciblées s'accompagnent, au cours de la première moitié des années 2000, d'un assouplissement de la légalisation en matière d'accession à la propriété (Clerc et Rachmuhl, 2008), mais les processus de relogement sont, encore aujourd'hui, caractérisés par la violence et un certain désintérêt de la part des pouvoirs publics (Blot, 2010).

Cette amélioration de l'encadrement politico-juridique de l'évolution des marchés du logement n'empêche pas la multiplication des évictions forcées. Par ailleurs, l'échec relatif des opérations de relogement est souvent pointé du doigt par les organisations internationales. Finalement, la libéralisation des marchés du logement dans la capitale ne s'accompagne pas d'une formalisation juridique et institutionnelle d'une réelle politique du logement par les autorités locales (Durand-Lasserve, 2005). Les réformes foncières, la consolidation du cadre juridique et la participation du Cambodge à divers programmes internationaux au cours des années 2000 n'ont pas les effets escomptés par les organisations locales et internationales. Aux yeux des observateurs étrangers, l'État semble bien souvent jouer double jeu. Les intérêts des acteurs privés prennent en effet le pas sur la mise en place d'une politique sociale en matière de logements. Par ailleurs, les institutions cambodgiennes ont difficilement les moyens de leurs ambitions (ou de celles des

⁷⁶ Le *land sharing* s'apparente à un projet de « relogement sur place ». Lorsque l'État décide de vendre à un opérateur privé un terrain lui appartenant, et si ce dernier est occupé spontanément par des habitants, le projet de *land sharing* impose à l'acquéreur de réserver une partie de la parcelle au relogement des habitants illégalement installés sur la parcelle. Le *land sharing* est un exemple de partenariat public-privé, car une partie du coût du relogement est prise en charge par l'acteur privé (viabilisation du terrain, construction des habitations et des infrastructures). Si les projets de *land sharing* à Phnom Penh ont été présentés comme une réelle innovation en matière de politique du logement, les résultats ont été bien souvent décevants (Rabé, 2005 ; Ouellet, 2009).

institutions internationales) : l'insuffisance d'informations centralisées sur l'état des marchés, le manque de moyens financiers et le défaut des compétences techniques ont raison de la mise en place d'une politique du logement. En 2008, les quartiers informels de la capitale abritent 300 000 personnes (Clerc et Rachmuhl, 2008), soit près d'un quart de la population totale de la ville à cette époque.

Ces réalités se trouvent par ailleurs exacerbées par la croissance des investissements privés au cours des années 2000, et l'augmentation des prix immobiliers, qui multiplie les tensions liées à l'accès aux ressources immobilières.

En effet, depuis le milieu des années 1990, les marchés immobiliers ne cessent de se développer. En même temps que le nombre de projets immobiliers augmente, la taille moyenne des opérations immobilière s'accroît (Danchin, 2005). Au cours des années 2000, le marché du logement à Phnom Penh connaît une croissance sans précédent. Entre 2004 et 2007, le prix au mètre carré augmente de 25 % à 40 % par an dans la capitale (Global Property Guide, 2011). Entre 2009 et 2011, les valeurs immobilières ont chuté de 40 % environ. La très forte croissance des prix du marché du logement à Phnom Penh en 2009, juste avant le ralentissement général de l'économie et le dégonflage partiel de la bulle immobilière, en fait un des plus onéreux de la région sud-est-asiatique (Nam, 2011)⁷⁷.

La croissance économique du Cambodge s'accompagne de manière générale de stratégies liées à un accaparement généralisé des ressources du pays par des investisseurs étrangers et une élite locale très restreinte, principalement d'origine chinoise (Népote et de Vienne, 1993 ; Hughes, 2007 ; de Vienne, 2008). Les flux de capitaux de l'aide au développement sont ainsi détournés vers des secteurs lucratifs de l'économie cambodgienne, et notamment l'immobilier (de Vienne, 2012).

La multiplication des projets immobiliers de grande ampleur accompagne la croissance économique soutenue du Cambodge depuis la fin des années 1990 (croissance d'environ 7 % par an, avec des pics compris entre 12 % et 15 % de 1999 à 2005). Les revenus tirés de la croissance du marché immobilier paraissent cependant bien inégalement répartis. Les divers systèmes de corruption⁷⁸, établis à tous les niveaux des hiérarchies territoriale et administrative, accroissent les inégalités d'accès aux ressources générées par le développement du commerce et de la production de biens immobiliers. Néanmoins, une partie des citoyens semble profiter du commerce immobilier. Les signes de

⁷⁷ Si l'auteure ne le précise pas, les statistiques qu'elle utilise font référence aux marchés du logement au sein des villes-centres. Les prix au mètre carré au sein des espaces périphériques ne sont donc pas considérés.

⁷⁸ À partir de la construction d'un indice de corruption, l'organisation Transparency International classe le Cambodge en 2011 en 164^e position sur 183 pays considérés (<http://www.transparency.org>).

l'enrichissement d'une partie de la population urbaine se lisent dans l'observation de nouvelles formes d'expression de l'urbanité au sein des espaces publics de la ville (Saphan, 2007).

Ainsi considérées, la transformation des espaces urbains et l'étude de la réorganisation contemporaine des marchés immobiliers à Phnom Penh demandent-elles une approche transversale des processus d'enrichissement et de marginalisation des habitants de Phnom Penh. Ces dynamiques s'inscrivent plus largement dans l'étude de l'évolution des modes de production des espaces urbains, qui doit être attentive aux pratiques des producteurs et des consommateurs de biens immobiliers, aux modes de gestion institutionnelle de ces activités économiques, et au cadre socio-culturel qui conditionne les pratiques et les stratégies des acteurs.

L'évolution des modes de production des espaces urbains de Phnom Penh dépend notamment des différents choix en matière de politique urbaine qui ont été faits depuis la deuxième partie du XIX^e siècle. Après l'indépendance, l'intervention étatique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire change d'échelle. L'ensemble de la ville devient le support d'une nouvelle modernité métissée, dont l'émergence doit être resituée entre les dynamiques architecturales et socio-culturelles de la période coloniale, et la recherche d'une troisième voie socio-politique après l'indépendance, qui prend corps dans la cité au travers des aménagements urbains et des réalisations architecturales.

Les problèmes politiques au Cambodge, à partir de la fin des années 1960, marquent le début d'une longue période de conflits à répétition, dont le paroxysme est atteint au cours du règne des Khmers rouges. À Phnom Penh, la politique anti-urbaine s'accompagne de l'assassinat d'une partie importante des élites urbaines, tant économiques qu'intellectuelles. Par ailleurs, la majeure partie des documents ayant trait à la gestion des espaces urbains est détruite. Cette perte de savoirs en matière d'architecture, d'urbanisme et d'aménagement du territoire représente une grave altération des savoir-faire nécessaires à la production des espaces urbains. La « mise au ban » de la ville a généré une destruction totale ou partielle des infrastructures et d'une partie importante du bâti.

À partir de 1979, la reconstruction de la ville et le retour de la population et des activités se réalisent dans la cadre d'une réappropriation d'un espace urbain laissé pratiquement à l'abandon pendant près quatre années, et ayant subi plusieurs conflits

armés. Les marchés immobiliers évoluent rapidement en fonction des contingences du retour de la population et de l'évolution rapide du cadre politique et juridique du redémarrage de l'activité immobilière. Entre les pratiques spontanées, la prégnance de pratiques « traditionnelle » de la gestion foncière et la réorganisation complexe des institutions territoriales, des inégalités dans l'accès aux ressources immobilières se creusent.

La réouverture du pays au début des années 1990 se caractérise par une libéralisation accrue de l'économie en général et l'apparition de nouvelles normes en matière de gestion de production et d'échange des biens immobiliers. Une nouvelle phase de la production urbaine semble être entamée. La croissance des investissements étrangers et l'accélération de la construction et de l'échange de biens immobiliers en sont les meilleurs exemples. Cette nouvelle phase de la production des espaces urbains se caractérise notamment par une réorganisation territoriale de la ville et une évolution du paradigme tradition-modernité évoqué précédemment. À ce titre, les grands projets immobiliers sont révélateurs des nouvelles problématiques urbaines contemporaines.

Chapitre 3

Transformer la ville par de grands projets urbains

« On construit sur dossiers et plans. On achète sur image. [...] L'orgueilleuse verticalité des maisons-tours, des édifices publics et surtout des bâtiments étatiques inclut dans le visuel une arrogance phallique, ou plutôt phallocratique ; elle s'exhibe, se fait voir, mais qu'en elle, chaque spectateur aperçoive l'autorité. Le vertical et la hauteur manifestent toujours spatialement la présence d'un pouvoir capable de violence ».

Lefebvre H., 2000 (1^{ère} édition : 1974). *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, pp. 91-117.

Les dynamiques contemporaines du développement de Phnom Penh indiquent deux tendances majeures : un dédoublement de la centralité économique au sein de la ville-centre et l'émergence d'un nouveau rapport entre le centre et les périphéries de la ville. Ces processus sont tous deux fortement liés à la multiplication des grands projets urbains et à l'accélération de la spéculation foncière à partir de la deuxième moitié des années 1990.

La multiplication des grands projets de type « ville-satellite » à Phnom Penh s'inscrit dans l'accélération des transferts régionaux asiatiques de nouveaux produits immobiliers (Percival et Waley, 2012), notamment engendrée par la diffusion de savoir-faire immobiliers depuis Singapour à partir de la fin des années 1970 (Goldblum, 1988 ; Guillot, 2005).

Au cours des années 1980, la multiplication de projets urbains privés en Asie du Sud-Est va de pair avec le développement des « dragons asiatiques » – Singapour, Hong Kong, Taiwan et la Corée du Sud –, puis des « tigres asiatiques » – la Thaïlande, la Malaisie, l'Indonésie, le Vietnam et les Philippines – à partir des années 1990. En effet, le déplacement des délocalisations internationales des usines de production de biens manufacturiers vers de nouveaux bassins d'emploi peu onéreux accélère l'urbanisation d'espaces situés auparavant en marge des processus de métropolisation de la région Asie du Sud-Est.

Au sein d'un marché immobilier régional de plus en plus saturé, conséquence notamment de l'explosion de la bulle immobilière asiatique en 1997, les grands conglomérats immobiliers sont à la recherche de nouveaux marchés nationaux pour investir leurs capitaux. Les forts taux de croissance qu'enregistrent le Vietnam au cours des années 1980 et le Cambodge à partir du milieu des années 1990 vont de pair avec la libéralisation croissante de leurs économies nationales. Ces dynamiques attirent de

nouveaux acteurs immobiliers régionaux à la recherche de marchés encore peu concernés par la concurrence.

Photographie 9 : L'élévation du bâti à Phnom Penh : une marque de l'évolution des processus d'urbanisation



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie (orientée sud-nord), prise du toit d'un condominium récemment construit sur les berges du Tonlé Bassac au sud de la ville, montre l'évolution récente de la *skyline* de Phnom Penh. Le nombre d'immeubles de grande hauteur reste toutefois limité. Les espaces non bâtis du premier plan correspondent aux jardins de l'hôtel Sofitel, tandis que ceux plus au nord correspondent à des espaces récemment acquis, où est prévue la construction de grands projets immobiliers.

Ces grands investisseurs étrangers proposent principalement de construire des immeubles de bureaux, des centres d'affaires et de nouveaux logements. Le condominium, la *town house*⁷⁹, les *serviced apartments*⁸⁰, les tours de moyenne et de grande hauteur et les grands projets urbains sont porteurs d'une nouvelle modernité urbaine qui doit, par effet de synergie, entraîner la croissance en attirant les investisseurs étrangers. Les opérateurs privés proposent des projets « clés en main », qui permettent à ces métropoles secondaires

⁷⁹ Terme d'origine anglaise, la *townhouse* désigne une maison de ville de faible hauteur, traditionnellement habitée par une petite bourgeoisie citadine. Les logements sont généralement accolés et donc séparés par un mur mitoyen. Il n'existe pas d'équivalent en français, même si le terme « maisons en rangée » est parfois employé par les professionnels de l'immobilier. Le terme *townhouse* désigne généralement en Asie du Sud-Est deux types de maisons : des maisons individuelles et des « maisons jumelées ». Ces dernières s'apparentent à une maison divisée en deux logements partagés par un mur mitoyen. L'utilisation de ce terme par certaines compagnies immobilières asiatiques fait principalement référence aux produits immobiliers des villes anglo-saxonnes.

⁸⁰ Les *serviced apartments* désignent des logements situés au sein d'immeubles d'habitations, destinés à des locations de court et de moyen termes. Le prix de la location comprend l'accès à des espaces communs (des salles de sports par exemple) et, généralement, à des services aux particuliers (le nettoyage des habitations par exemple).

de s'inscrire dans la compétition interurbaine régionale, chapeautée par les grandes métropoles asiatiques comme Singapour, Hong Kong, Shanghai, Pékin, Séoul ou Tokyo par exemple.

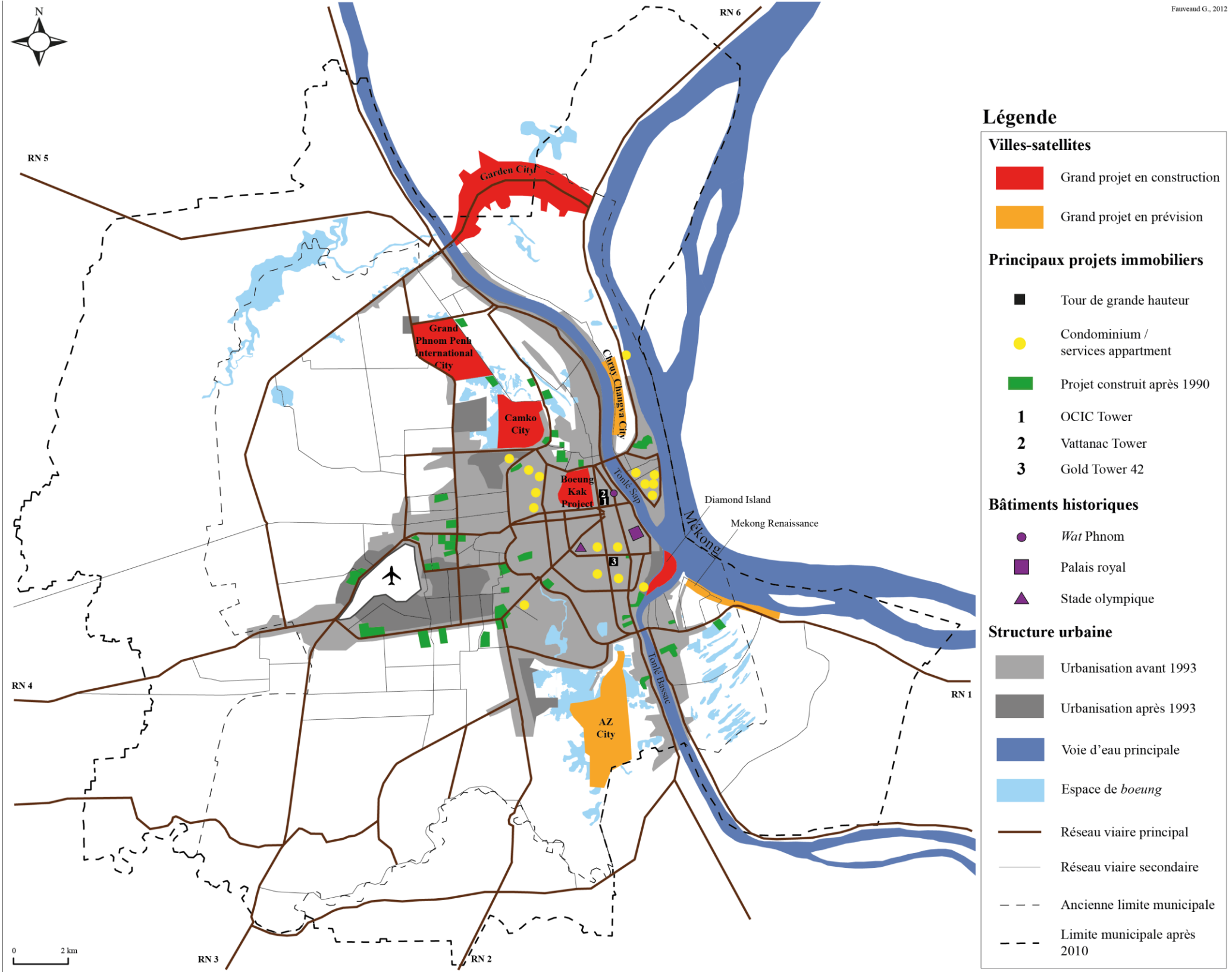
Cette internationalisation des modes de production de la ville laisse présager une homogénéisation des formes urbaines qui correspondrait à une convergence des dynamiques de production des villes asiatiques vers celles de pays « développés » (Dick, Rimmer, 2009). Le global prendrait le pas sur le local, au point de dissoudre les particularismes et d'exacerber à l'extrême les tensions liées à la privatisation de la production des villes (Douglas et Huang, 2007).

À Phnom Penh, le développement des grands projets au sein des périphéries urbaines s'inscrit dans une modernisation *ex nihilo* de la ville, réalisée par des promoteurs internationaux rassemblés autour d'un ou plusieurs investisseurs financiers. Mais l'origine et les types d'acteurs engagés dans ces grands projets, les modes de financement tout comme les choix techniques des maîtres d'ouvrages sont loin de démontrer l'existence d'une homogénéisation des projets urbains.

Certaines réalités économiques, politiques et sociales du marché local influencent et contraignent fortement les stratégies des acteurs immobiliers. L'importance des sommes engagées, les durées de réalisation de ces très grands projets et les risques inhérents aux marchés immobiliers des pays en voie de développement contraignent les promoteurs à modifier les projets initiaux. Si les présentations graphiques des projets et les discours des promoteurs annoncent effectivement une homogénéisation internationale des modes de production des villes sud-est-asiatiques, la phase de réalisation démontre au contraire des réalités hétérogènes, qui apparaissent à l'examen des processus de construction, de la localisation des projets et de l'évolution locale des marchés immobiliers.

Les grands investissements immobiliers privés entraînent finalement une évolution de la structure urbaine dans son ensemble et une restructuration des rapports entre les espaces urbains et le site naturel, entre la ville-centre et ses périphéries.

Carte 12 : Une multiplication des projets urbains depuis les années 1990 au centre comme en périphérie



Sources : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011 ; relevés de terrain.

La carte montre les projets de villes-satellites dont la construction est la plus avancée (en rouge), ainsi que les projets les plus probables (en orange). Pour ce dernier cas, les promoteurs ont déjà négocié l'achat des terrains avec les institutions locales, et la conception des constructions est bien avancée. Cependant, leur réalisation n'est pas certaine, et bon nombre de projets de ce type ne voient pas le jour. Les projets de condominium et de *services appartement* se multiplient, mais peu en périphérie. Nous notons enfin une concentration des projets immobiliers réalisés par des promoteurs, majoritairement cambodgiens, à l'ouest de la ville.

1) Dédoublage de la centralité économique et évolution du rapport centre-périphérie

a. L'émergence d'un central business district au nord de Phnom Penh

Photographie 10 : La construction de tours de grande hauteur comme signe de l'émergence d'un *central business district* au nord de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie montre l'élévation du bâti au nord de la ville, avec la construction de deux tours de grande hauteur, accueillant essentiellement des bureaux à destination d'entreprises locales et étrangères. Ces constructions sont situées en bordure d'un axe majeur de Phnom Penh, le boulevard Monivong, qui traverse la ville du nord au sud.

L'actuel quartier où se concentrent des banques cambodgiennes et étrangères s'étend au sud de l'ancien quartier administratif colonial. L'Overseas Cambodian Investment Corporation (OCIC), fond d'investissement et filiale de la Canadia Bank⁸¹ spécialisée dans

⁸¹ La Canadia Bank, issue d'une joint-venture entre la Canadia Gold & Trust Corporation et la Banque nationale du Cambodge, est fondée en 1991. Acronyme signifiant Canada – Cambodia Bank, elle est un exemple du rôle majeur des investissements financiers importants en provenance des diasporas cambodgiennes de l'étranger. Privatisée en 1998, elle est aujourd'hui un des principaux opérateurs bancaires du pays. À la fois banque de dépôts et banque d'affaires, ses activités sont très diversifiées. Elle est aujourd'hui un acteur central du marché immobilier de Phnom Penh et du Cambodge. La Canadia Bank investit dans des projets de logements, de parcs d'activités, de centres commerciaux, d'hôtels, d'immeubles de bureaux, de centres culturels, de parcs de loisirs et d'instituts technologiques. Le montage des projets se réalise souvent en joint-venture avec des partenaires étrangers (et particulièrement chinois, d'outre-mer ou du continent), en fonction des occasions. Un des fondateurs, et actuel directeur de la banque, est le sino-khmer Pung Kheav Se, premier investisseur immobilier à Phnom Penh selon F. Mengin (2007a). En 2007, le secteur de la construction était en première position du montant total des prêts et avances accordés par la banque

le financement, la conception et la réalisation de projets immobiliers de grande envergure, achève la construction fin 2008 de l'OCIC Tower. Première tour de grande hauteur du pays, elle est composée de 32 étages et s'élève à presque 120 m. L'OCIC Tower accueille l'administration centrale de la Canadia Bank et propose des bureaux à louer, ainsi que des espaces récréatifs, des restaurants et des magasins.

Pour son projet de construction, l'OCIC a principalement fait appel à des entreprises locales avec lesquelles elle avait précédemment travaillé (projets de logements et infrastructures touristiques principalement). Les tâches les plus complexes (construction des fondations et supervision des travaux) sont néanmoins déléguées à des compagnies étrangères reconnues dans leurs différents domaines de compétences. Par exemple, la compagnie chinoise Multiple Surveyors⁸², qui ouvre un bureau à Phnom Penh en 2006, assure le management du projet. De même, les soubassements et fondations de la tour ont été réalisés par la compagnie thaïlandaise PBL⁸³, particulièrement présente en Asie du Sud-Est.

Le site de construction, pendant les deux années que durent les travaux, attire un nombre important de spectateurs qui observent le plus grand bâtiment jamais construit au Cambodge. Dès le lancement du projet, la presse et certains sites Internet se font le relais de la nouvelle modernisation de la capitale cambodgienne, qui fera bientôt concurrence aux autres capitales de la région.

En 2009, la Vattanac Bank⁸⁴ décide de construire à côté de la tour OCIC un immeuble de 38 étages s'élevant à près de 190 m de hauteur afin d'y accueillir ses nouveaux bureaux et de louer des espaces à d'autres sociétés de l'économie tertiaire. Le projet immobilier de la Vattanac Bank associe un nombre important de prestataires d'origines variées.

Le maître d'œuvre du projet est l'entreprise Posco Engineering & Construction (Posco E&C)⁸⁵ d'origine sud-coréenne, particulièrement bien implantée au Vietnam⁸⁶ et

dans le secteur industriel. En 2009 et en 2010, ce dernier se situe à la quatrième position (<http://www.canadiabank.com.kh/index.asp>).

⁸² La compagnie Multiple Surveyors est principalement présente à Hong Kong et Shanghai. Elle a notamment participé à la construction du nouveau pont Monivong dans la partie sud de la ville (<http://www.multiple.com.hk/msl/>).

⁸³ La compagnie PBL a largement contribué à la construction du Sorya Shopping Plaza, le plus grand centre commercial de Phnom Penh, achevé en 2002 (<http://www.pbl-thailand.com/profile.html>).

⁸⁴ La Vattanac Bank est créée en 2002 par le sino-khmer Sam Ang, qui s'est enrichi, après 1979, par l'import-export de marchandises et la vente de pierres précieuses.

⁸⁵ La compagnie Posco E&C est une filiale du groupe de la compagnie Pohang Iron and Steel Company (Posco), un des plus gros producteurs d'acier au monde. Au cours des années 1970-1980, l'entreprise développe des compétences dans la construction et le développement immobilier. Créée en 1994, Posco E&C

présente au Cambodge depuis 2007. Au Cambodge, cette multinationale s'appuie sur la présence de la société Comin Khmère, la plus ancienne société de construction et d'ingénierie cambodgienne créée au début des années 1960⁸⁷. La façade du bâtiment est fournie par une entreprise chinoise, Shenyang Yuanda Aluminium Industry Engineering, qui exporte ses structures dans toute l'Asie et en propose l'installation. Les plans du bâtiment ont été réalisés par le cabinet d'architecture et d'urbanisme TFP Farrells⁸⁸, d'origine anglaise. Enfin, la supervision du projet de construction est déléguée à Ove Arup & Partners Hong Kong, qui propose des contrats d'expertise dans presque tous les domaines de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme.

Les constructions de l'OCIC Tower et de la Vattanac Tower marquent le début d'une transformation du quartier, tout en confirmant sa spécialisation dans les activités bancaires – et tertiaires en général – entamée au cours des années 1960. Le quartier accueille aujourd'hui un nombre toujours plus important de sociétés de services⁸⁹. Le grand projet du *boeung* Kak s'inscrit tout à fait dans cette dynamique (carte 13).

En 2007, la compagnie cambodgienne Shukaku Inc. se porte acquéreur auprès du gouvernement de 133 ha de terrains, constitués principalement d'une zone lacustre, afin de développer un grand projet immobilier comprenant des habitations de grand standing de type *town house*, deux tours de grande hauteur, un centre commercial, des sociétés de service et des espaces récréatifs. Si l'on peut lire que le *boeung* Kak est le « poumon de la capitale et réservoir crucial pendant la saison des pluies » (Dubus, 2010), ce réservoir, alimenté principalement par les eaux de pluie, se situe au contraire en périphérie de l'actuel système hydraulique de la ville formé par six principaux bassins versants et leurs sous-bassins respectifs (Pierdet, 2008d)⁹⁰.

implante une succursale au Vietnam en 1995. Elle y développe depuis des projets d'infrastructures et de grands projets immobiliers. Elle ouvre une autre succursale en Chine la même année et poursuit son expansion dans le reste du monde de la deuxième moitié des années 1990 à aujourd'hui (<http://www.poscoenc.com>).

⁸⁶ Nous pouvons noter l'inauguration en mai 1999 du centre d'affaires international (Diamond Plaza) à Hô-Chi-Minh-Ville, l'actuelle construction d'une ville-satellite (Splendora) à l'ouest de Hanoi ou encore la réalisation entre 2008 et 2011 du schéma directeur de Hanoi.

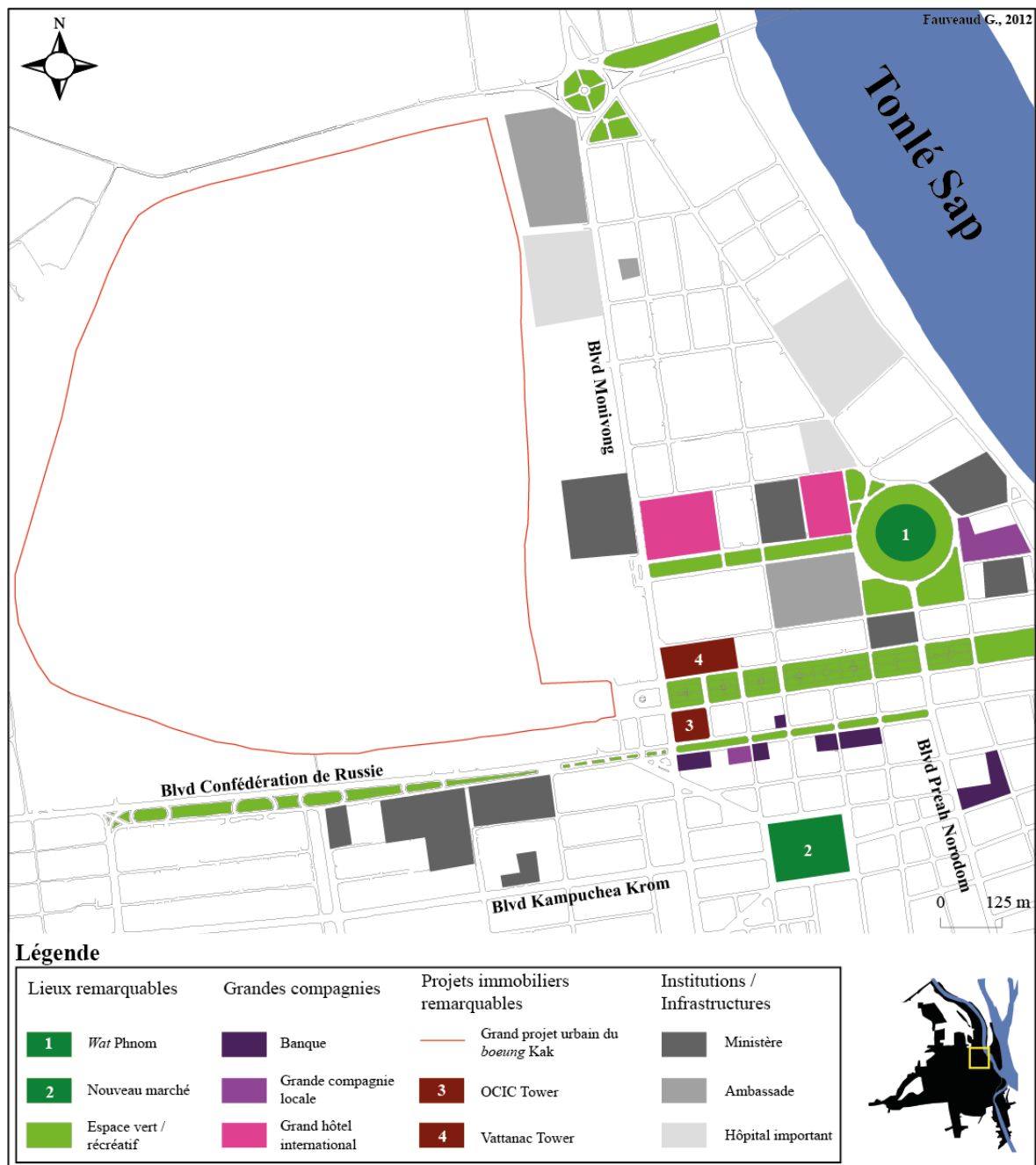
⁸⁷ Rétablie au Cambodge en 1992, Comin Khmère fait aujourd'hui partie du groupe Comin Asia, qui réunit Comin Thai, Comin Vietnam et Comin Khmère. La majeure partie de l'activité du groupe se situe au Vietnam, au Cambodge et en Thaïlande.

⁸⁸ Le cabinet d'architecture FP Farrells ouvre un bureau à Hong Kong au cours des années 1990. Si ses activités sont principalement localisées en Europe, il travaille depuis ces dix dernières années pour des projets en Chine, en Inde, à Singapour et en Nouvelle-Zélande.

⁸⁹ Principalement des compagnies d'assurances, des magasins vendant des produits à haute valeur ajoutée, des sièges de grandes compagnies comme Sokimex, la plus importante compagnie pétrolière du pays.

⁹⁰ Ce lac urbain, dont les travaux d'aménagement commencent sous la colonisation pour se poursuivre sous le gouvernement du Sangkum Reastr Niyum, était, avant l'étalement de l'urbanisation dans la zone nord de la ville, connecté avec les multiples *boeung* situés dans la périphérie nord. Les multiples études d'hydrologie

Carte 13 : Évolution du centre ancien : entre lieu de prestige et émergence d'un *central business district*



Sources : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011.

urbaine réalisées par des ingénieurs étrangers – principalement français et japonais – à travers divers programmes de coopération n'intègrent pas le *boeung Kak* dans le système de drainage urbain, si ce n'est pour en faire un possible exutoire pour une partie du drainage de la partie nord de la ville (Maisonhaute, 2004 ; Stetten et Picard, 2005 ; Maeda, Matsushita et Sophan, 2007). Les conclusions convergent sur l'idée que ce lac n'est pas indispensable au système de drainage de la partie nord de la ville. Il paraît indéniable que la sauvegarde de cet espace pour des raisons de protection contre les inondations ne pouvait plus être un argument de maintien de cet espace lacustre (Huybrecht, 2011). Les propositions internationales pour l'aménagement du lac en un espace exclusivement dédié aux loisirs ont abondé au cours des années 2000, comme en témoigne le concours international organisé par la Municipalité de Phnom Penh (Ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise, Agence foncière et technique de la région parisienne, 2003). Le projet lauréat ne verra cependant jamais le jour.

L'État accorde un bail emphytéotique de 99 ans à la société Shukaku Inc. pour le développement de cet espace, qu'elle commence à remblayer avec le sable du Tonlé Bassac dès août 2008. La construction de deux tours de très grande hauteur, de nouveaux bâtiments ministériels et du grand projet du *boeung* Kak illustre la transformation rapide de cette partie de la ville et la volonté du gouvernement d'en faire un nouveau centre d'affaire.

La spécialisation sectorielle de cet espace s'explique par la localisation du quartier près du fleuve et sa situation vis-à-vis du réseau de communication (présence de grands boulevards structurants). La proximité de l'ancien quartier historique explique la présence de lieux patrimoniaux et symboliques tels que le *wat* Phnom⁹¹ et le marché central⁹². Les nombreux espaces verts représentent une vraie plus-value pour cette partie de la ville. La présence de deux des principaux grands hôtels de luxe de la capitale, qui accueillent nombre de congrès et de voyages d'affaires, est liée à l'installation de grandes compagnies internationale dans ce secteur.

La récente construction de bâtiments imposants accueillants des institutions gouvernementales majeures, telles que le Conseil des ministres et le Cabinet du Premier ministre (inaugurés tous deux le 19 octobre 2010), affirme la volonté du gouvernement d'accompagner la transformation du quartier et d'appuyer l'émergence d'un nouveau centre d'activité prestigieux dans cette partie de la ville.

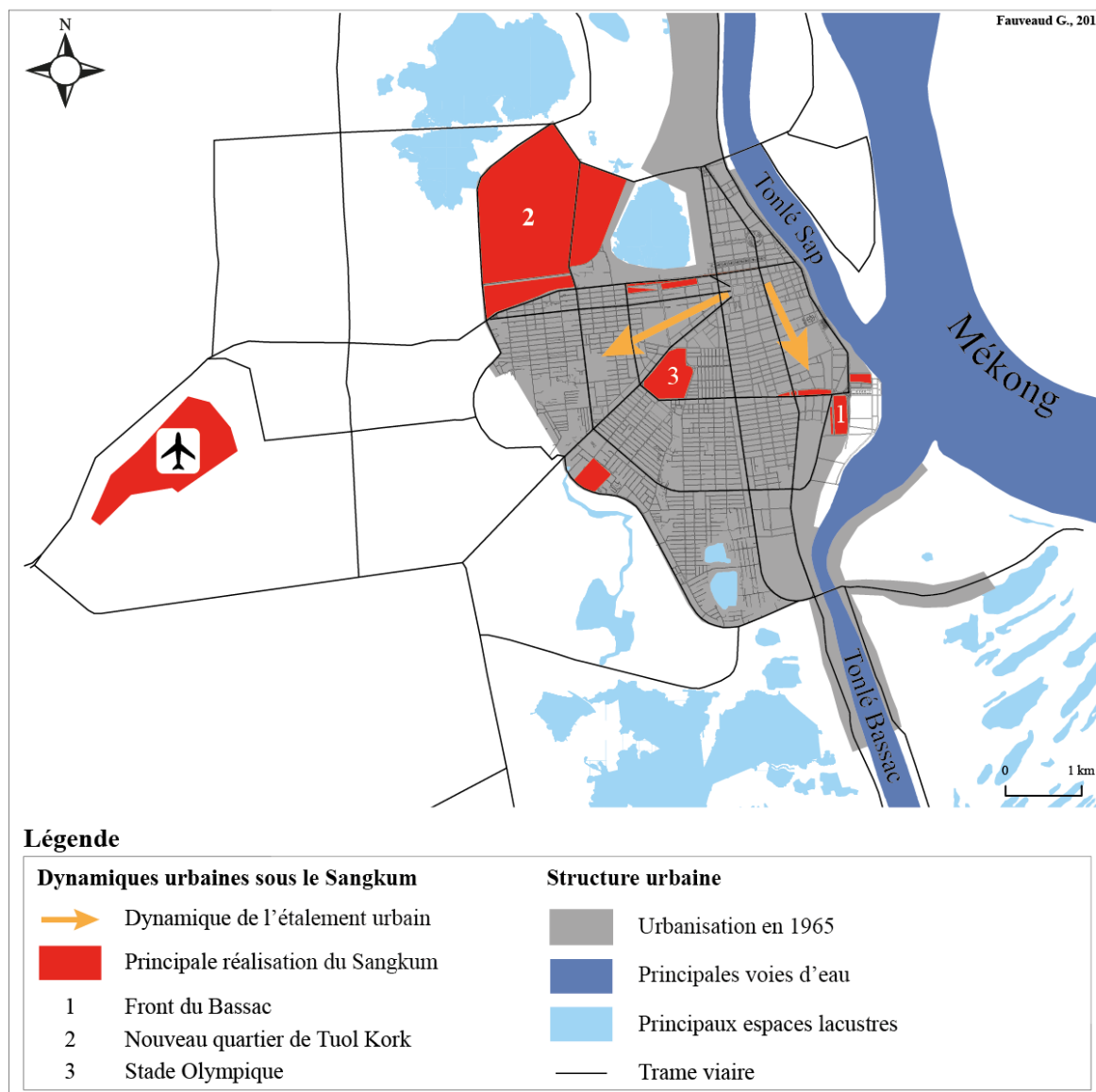
Depuis le milieu des années 2000, nous observons un dédoublement de cette ancienne centralité urbaine au profit de la partie sud de la ville. Si ce mouvement est déjà entamé sous le gouvernement du Norodom Sihanouk entre les années 1950 et 1960, une réelle reconquête du site des Quatre-Bras s'opère à partir des années 1990 par l'intermédiaire, une nouvelle fois, de grands projets urbains.

⁹¹ Le *wat* Phnom signifie littéralement le « temple montage ». Ce haut-lieu de la capitale est associé au mythe fondateur de la ville.

⁹² Le marché central est construit au cours des années 1930 par les Français. Il est un exemple de l'architecture « art déco » de l'époque.

b. *Un dédoublement de la centralité économique au sud : grands projets urbains et reconquête des Quatre-Bras*

Carte 14 : Un redéploiement des aménagements urbains sous le Sangkum Reastr Niyum



Source : Grant Ross et Collins, 2006.

Cette carte schématise le rôle des grands aménagements urbains édifiés sous le Sangkum Reastr Niyum dans le redéploiement de la centralité vers les berges du Bassac et l'étalement urbain vers l'ouest.

Le redéploiement de la centralité au sud de l'ancien quartier « cambodgien » n'est pas un phénomène récent. Le gouvernement du Sangkum Reastr Niyum, dans sa volonté de faire de la capitale le support des nouvelles dynamiques politiques et culturelles nationales, ouvre de nouvelles perspectives paysagères et transforme la partie sud de la ville, tout en accompagnant le développement vers l'ouest.

Illustration 2 : Le projet du Front du Bassac vers le début des années 1960



Source : Grant Ross et Collins, 2006 : 17.

Cette photographie aérienne, orientée sud-nord, montre le projet du Front du Bassac. Le Tonlé Bassac s'écoule un peu plus à l'est de la photographie. Le projet comporte un centre civique, qui comprend un bâtiment abritant une exposition permanente des réalisations du Sangkum Reastr Niyum, un musée dédié à la « croisade royale à l'indépendance », une école d'art, de musique et de danse classique, un théâtre municipal, la direction du tourisme, une galerie d'art, ainsi qu'un hôtel international. Sur l'ensemble du site, de grands jardins ont été aménagés.

L'aménagement du Front du Bassac⁹³ correspond à l'extension de l'ancien quartier cambodgien vers le sud sur les berges inondables du Tonlé Bassac. Norodom Sihanouk décide d'y construire des immeubles d'habitations à destination des fonctionnaires d'État, ainsi que des bâtiments publics. Le Front du Bassac, en s'articulant sur la percée du monument de l'Indépendance, bénéficie d'une double orientation : à l'est vers le fleuve et à l'ouest vers le monument de l'Indépendance (carte 14). Les grands immeubles ont pour but d'accueillir dans un premier temps les fonctionnaires cambodgiens.

⁹³ Le projet est conçu par G. Hanning et R. Hansberger, tous deux proches de Le Corbusier (Ros, 2000 : 58). Les résultats sont présentés au gouvernement cambodgien en 1961. V. Bodiansky, collaborateur de Le Corbusier et architecte reconnu, est considéré comme le co-auteur de ce projet. V. Molyvann, illustre représentant de l'architecture New Khmère des années 1950-1960, participe activement à sa mise en place. En prenant appui sur le concept français de « la ville radieuse », le Front du Bassac est une des réponses à l'augmentation de la population de Phnom Penh.

Une partie des bâtiments du Front du Bassac sont détruits entre 1975 et 1979. Les deux immeubles restants⁹⁴ sont réinvestis par la population au gré des retours. Très vite, ces bâtiments deviennent des emblèmes de la réappropriation informelle de la ville à partir de 1979. Le *grey building* est acheté par une compagnie malaisienne, qui transforme le bâtiment en 2008 en espaces de bureaux. Le *white building* est aujourd'hui soumis à la pression de la transformation du quartier, de nombreux investisseurs souhaitant bénéficier d'une excellente localisation et de l'augmentation importante des prix fonciers dans cette zone. Les projets de rachat de ces terrains abondent à la Municipalité et le Matucc est très sollicité⁹⁵. La très forte mobilisation des organisations locales et internationales quant au sort de la communauté qui occupe actuellement le bâtiment a permis de freiner, pour le moment, l'ambition des autorités locales et des promoteurs immobiliers.

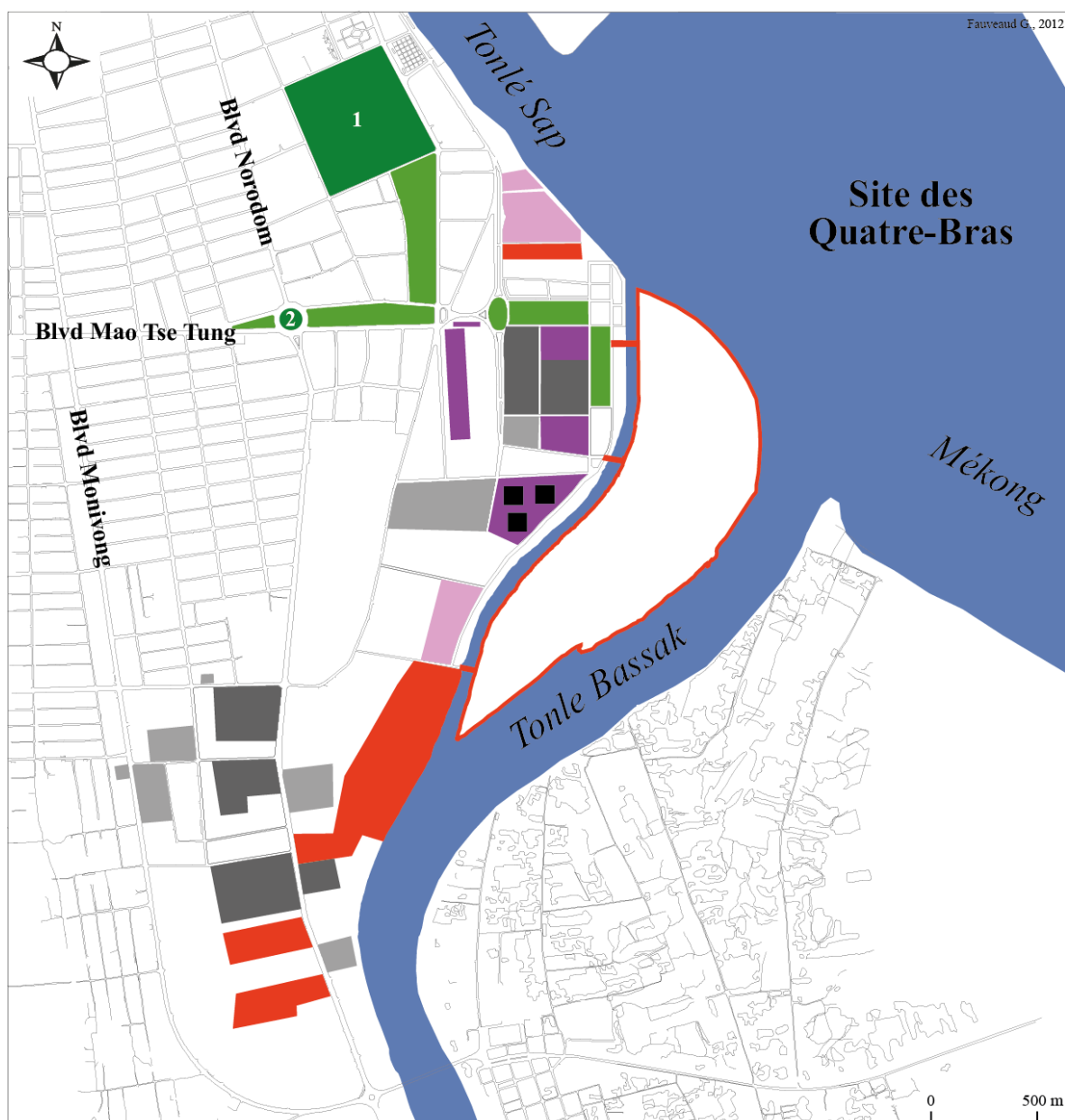
La réappropriation des berges du Tonlé Bassac à partir des années 1990 commence avec l'aménagement du jardin Hun Sen (du nom du Premier ministre actuel) et la construction d'un grand complexe hôtelier, le Naga World, dont l'activité première est un casino. L'investisseur d'origine hongkongaise achève sa construction en 2006. Une partie importante des terrains longeant les berges sont laissés vacants jusqu'en 2005⁹⁶.

⁹⁴ Communément appelés les *white* et *grey buildings*.

⁹⁵ Entretiens informels à la Municipalité entre février et octobre 2009.

⁹⁶ En 2001, un grand incendie se déclare au sein d'un véritable village informel situé au pied des immeubles du Front du Bassac. UN-Habitat a largement participé à l'organisation du relogement de cette communauté. Les causes de l'incendie ont fait l'objet de beaucoup de rumeurs. Certaines organisations internationales croient à la piste criminelle, tant la localisation de ces terrains fait l'objet de convoitises.

Carte 15 : L'émergence d'un centre économique à proximité des Quatre-Bras

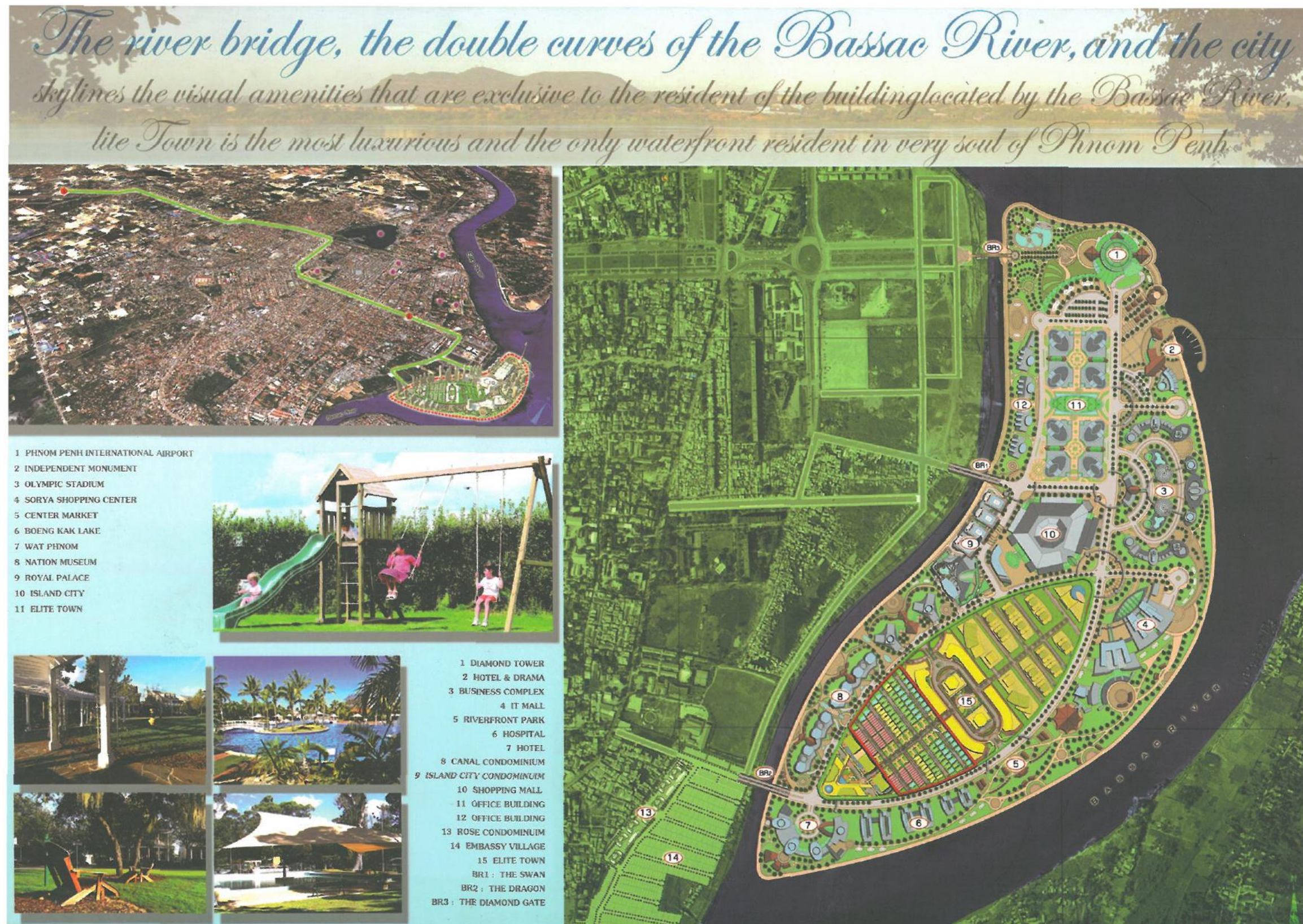


Légende

Lieux de prestige	Structures privées	Projets immobiliers remarquables	Institutions / Infrastructures
Espace vert / récréatif	Gated communities	Grande compagnie locale	Ministère
Palais royal	Grand projet urbain de Diamond Island	Grand hôtel international	Ambassade
Monument de l'indépendance	Tour de grande hauteur		

Sources : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011.

Illustration 3 : Le schéma directeur de Diamond Island



Source : OCIC, 2008.

Le schéma directeur produit par l'OCIC montre le projet définitif tel qu'il a été présenté aux futurs acheteurs et aux autorités municipales. De manière générale, ce document met en valeur la situation du projet sur les berges du fleuve ainsi que le luxe des espaces de vie et de loisir. En haut à gauche du document, une photographie satellite retravaillée montre l'itinéraire routier entre le projet et l'aéroport, et localise certains sites remarquables de la ville.

Photographie 11 : La construction du projet de Diamond Island : l'évocation d'une « poldérisation »



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie, prise du toit d'un condominium récemment construit, montre l'avancée de la construction du projet Diamond Island en 2012, ainsi que l'hôtel Sofitel, achevé en 2011, visible sur la partie gauche de l'illustration. En arrière-plan, nous voyons la partie sud du site des Quatre-Bras, où le Tonlé Bassac diverge du Mékong. L'extrémité nord du site de Diamond Island est principalement constituée de bâtiments accueillant des entreprises, des restaurants et des salles de réception. La partie sud, quant à elle, est dédiée à la construction des habitats.

En 2006, l'OCIC obtient du gouvernement un bail emphytéotique de 99 ans auprès du gouvernement pour l'exploitation de l'île des Diamants, puis en devient le propriétaire définitif en 2009. L'île des Diamants est apparue à partir de la fin des années 1970. Le site s'est formé par dépôts alluvionnaires principalement, puis grâce à un travail de remblayage par pompage du sable du Tonlé Bassac engagé de 2006 à 2008 par l'investisseur privé. Le schéma directeur du projet, nommé Diamond Island, est approuvé en 2006 par le Matucc et la Municipalité de Phnom Penh. Avant le ralentissement économique de 2008, l'achèvement total du projet était prévu en 2017. Les 100 ha de terrain aménagés comprennent des espaces résidentiels et commerciaux, des bureaux, des halls de conférences et des espaces récréatifs.

L'OCIC prévoit une affluence de 100 000 personnes par jour une fois le projet achevé. Ce chiffre comprend habitants, travailleurs et visiteurs. De 30 000 à 40 000 personnes logeront de manière permanente dans la partie résidentielle fermée, appelée Elite Town, qui proposera une large gamme de services aux habitants (centre de sport et centre

d'affaires par exemple). Afin « [d'] attirer les gens pour promouvoir le projet »⁹⁷, des espaces accessibles au public sont ouverts peu après le commencement des travaux et de nombreux événements sont organisés ; l'occupation des berges en fin de journée par les citadins et l'organisation de cérémonies privées témoignent de la popularité de ces espaces récréatifs. La présence de restaurants attire par ailleurs de jeunes adolescents et des familles en fin de journée et le soir.

Plus largement, la situation de Diamond Island dans la partie sud de la ville-centre illustre un redéploiement de la centralité urbaine de l'ancien quartier colonial vers le sud du palais royal (Fauveaud, 2010). La construction d'un hôtel Sofitel (la marque d'hôtel la plus luxueuse du groupe Accor), d'une école internationale, de trois tours de logements par Posco E&C et d'espaces résidentiels privés atteste la transformation rapide de cette partie de la ville.

La présence du Général Tea Banh, adjoint et représentant de Hun Sen, à l'inauguration du nouveau Sofitel⁹⁸ le 29 mars 2011 démontre l'enjeu de la construction d'un tel établissement pour la ville. « [...] General Tea Banh noted that the hotel's opening was bound to improve the country's "macro-economy" and "social development" and to aid in the reduction of poverty⁹⁹ » (Karantzavelou, 2011). La stratégie commerciale adoptée par les concepteurs du Sofitel Phnom Penh Phokeethra diffère de celles utilisées pour les hôtels Sofitel Vienna Stephansdom à Vienne et Sofitel So Mauritius à l'Île Maurice, construits à la même période. Si ces deux derniers accordent une grande importance à l'esthétique architecturale en associant des architectes de renommée internationale – et parfois des stylistes reconnus, comme K. Takada –, le Sofitel de Phnom Penh se spécialise dans l'hôtellerie d'affaires : « il a pour ambition de devenir un pôle incontournable des séjours et réunions d'affaires dans le pays [...]. En effet, son centre de conférence de niveau international est une nouveauté pour le pays, et avec ses 1 800 m², sa ballroom est la plus grande et la plus moderne jamais construite dans la capitale cambodgienne » (Accor, 2010). Cette stratégie commerciale, qui va de pair avec la localisation de l'hôtel et correspond aux dires de son directeur (Joumouillé, 2010), témoigne tout à fait de la spécialisation de cette partie de la ville en centre économique.

⁹⁷ Entretien le 26 juin 2009 avec Tout Samnang, chargé de projet pour l'OCIC.

⁹⁸ Présent en Asie depuis l'ouverture du premier Sofitel à Singapour, le groupe français Accor investit au début des années 1990 à Phnom Penh en signant un contrat pour la gestion d'un hôtel de luxe, le Cambodiana. En 2000, Accor choisit de ne pas renouveler le contrat et planifie dès lors la construction de son propre hôtel de luxe dans la capitale.

⁹⁹ « [...] le Général Tea Banh a indiqué que l'ouverture de l'hôtel allait participer à l'amélioration de "l'économie nationale" et du "développement social" et allait favoriser la réduction de la pauvreté. »

Illustration 4 : Une représentation publicitaire de la transformation des espaces de berges du Tonlé Bassac qui font face à Diamond Island



Source : Posco E&C, 2009.

Cette représentation graphique de la transformation du nouveau quartier d'affaires qui borde le Tonlé Bassac montre les principaux projets prévus ou en cours de construction en 2008. Depuis, un troisième pont reliant Diamond Island au reste de la ville a été construit. Les trois tours visibles au centre de l'illustration, si elles ne sont pas nommées sur la plaquette, représentent le projet Star River Complex développé par la société Posco E&C. Une tour de 45 étages et deux tours de 42 étages, devant accueillir près de 1 000 unités de logements, sont actuellement en construction. La fin des travaux est prévue pour 2014. À gauche de ce projet et derrière le Sofitel, l'International Finance Complex est illustré par une série de tours de grande hauteur. Tout à gauche de l'image, les deux grandes tours montrent le projet Rose Condominium, achevé depuis 2012.

Le projet immobilier de l'International Financial Complex (IFC) associe le constructeur coréen GS Engineering & Construction (dont c'est le premier projet à Phnom Penh) et le promoteur immobilier coréen Sunwah. En 2007, le gouvernement cambodgien vend à cette entreprise une partie des berges du Bassac, et la construction du complexe commence en 2008. Le schéma directeur du projet prévoit un investissement d'approximativement 1 milliard de dollars pour la construction d'une tour de 52 étages et de 6 tours de grande hauteur accueillant au total 1 064 appartements et 275 *serviced apartments*. La construction d'un centre commercial, d'une école internationale, de lieux de conférences et d'espaces verts est prévue sur une surface totale de 68 461 m² (GS Engineering & Construction, 2008). La construction et la gestion du centre commercial pourraient être confiées à la société japonaise Aeon Mall qui, en joint-venture avec une société cambodgienne, devrait acheter 6,7 ha de terrain au sein du projet (CBRE, 2011).

La spécialisation économique de cet espace accélère le développement de nombreux projets de types *gated communities*, qui accueillent des étrangers et une classe

bourgeoise locale, principalement de hauts fonctionnaires et de riches commerçants. La présence de nombreux bâtiments administratifs locaux (ministère des Affaires étrangères et de la Coopération, ministère de l'Agriculture, Assemblée nationale et Sénat) et étrangers (ambassades de Thaïlande, du Japon, d'Australie et de Russie) accentue la concentration d'espaces de vie de « haut standing ». Ces bâtiments s'étendent principalement entre le boulevard Norodom et le boulevard Monivong, au cœur du nouveau quartier économique (carte 15).

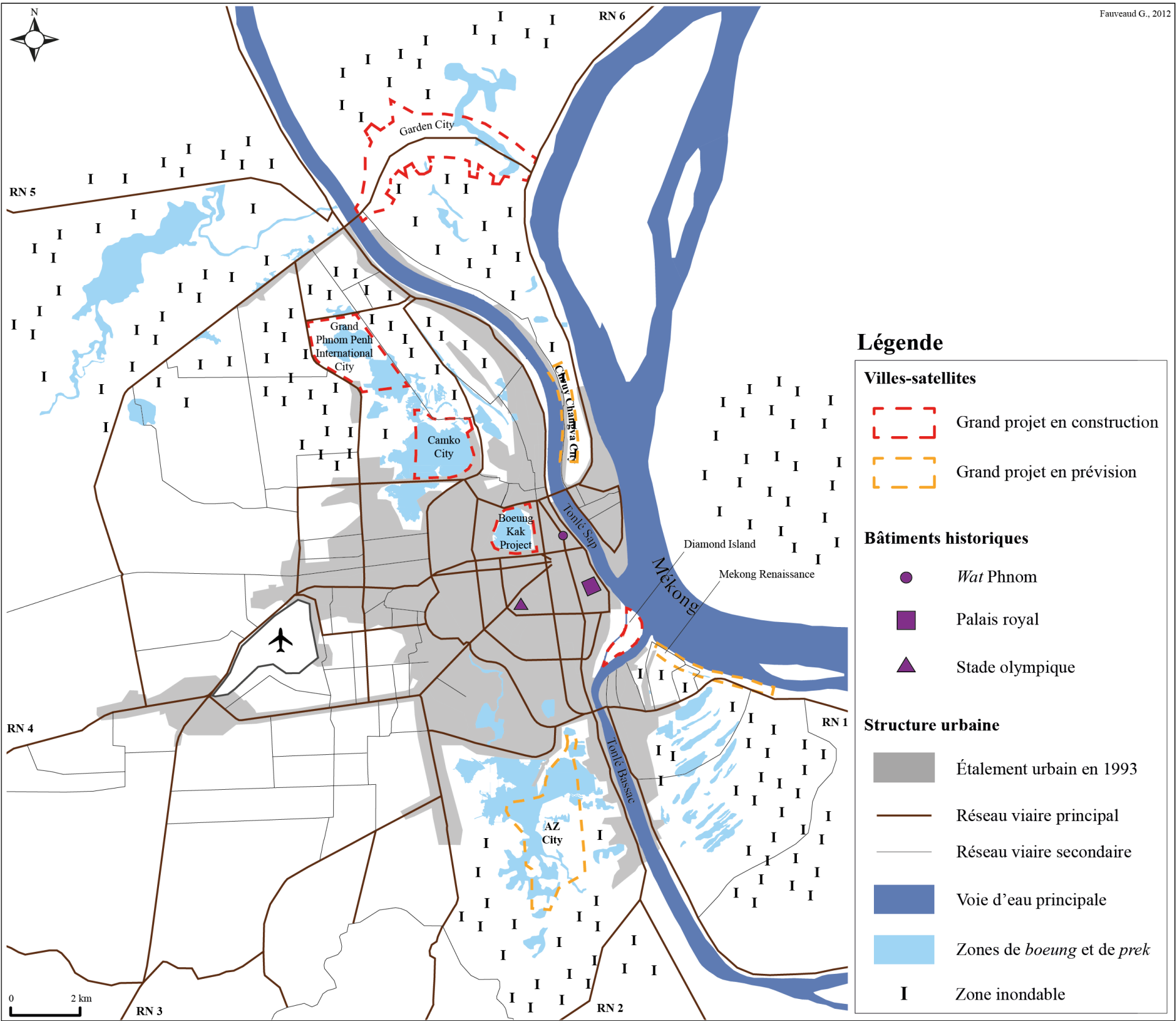
Comme pour le secteur nord décrit plus haut, la présence d'espaces verts et de bâtiments patrimoniaux et symboliques (dont le palais royal) participe à l'attrait de cette partie de la ville, renforcé de plus par les perspectives paysagères sur le site des Quatre-Bras.

La construction de l'IFC élargit la spécialisation tertiaire de cet espace et affirme un redéploiement de la centralité urbaine vers le sud de la ville. La présence d'une élite internationale et locale est un gage de bon investissement pour les promoteurs. À l'inverse de C. Pierdet, nous ne pensons pas que l'île des Diamants se situe en périphérie de la ville (Pierdet, 2011 : 500), mais qu'elle se trouve au cœur de la transformation de la ville-centre, caractérisée par un dédoublement de la centralité porté par l'accélération des investissements immobiliers et la construction de grands projets urbains¹⁰⁰.

La réorganisation des dynamiques territoriales au sein de la ville-centre s'accompagne de la multiplication de grands projets urbains au sein des espaces périphériques, qui accueillent de nombreuses villes-satellites, principalement constituées de logements. Ce processus accélère la réorganisation des territoires citadins et la transformation des espaces périurbains. Il permet par ailleurs à l'État de transférer aux acteurs privés une partie importante des frais d'aménagement des espaces périphériques : « dans des villes en forte croissance, les *gated communities* deviennent une forme privilégiée du front d'urbanisation, là où les densités sont faibles et les coûts d'urbanisation élevés » (Le Goix, 2006 : 127). Les grands projets s'inscrivent tout à fait dans cette dynamique, tout en se posant comme les vecteurs d'une nouvelle urbanité moderne.

¹⁰⁰ Nous pouvons noter à ce sujet un fait intéressant. L'île des Diamants se situait avant l'année 2000 dans le *khan* périphérique de Mean Chey. En 2000, le gouvernement prend la décision d'inclure l'île dans le *khan* Chamkar Mon, justement situé en plein cœur de la ville-centre.

Carte 16 : L'installation des villes-satellites sur les espaces lacustres de Phnom Penh



Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011.

Cette carte montre l'état de l'urbanisation en 1993. Les espaces de *boeung* et de *prek* occupent principalement les périphéries nord et sud de la ville. Du point de vue des grands promoteurs, la proximité des zones lacustres avec la ville-centre renforce l'attractivité de ces espaces. L'urbanisation en cours ou annoncée de ces zones accroît les risques d'inondation, principalement lors de la saison des pluies.

c. S'enfermer en dehors de la ville

Dans la première moitié des années 2000, le promoteur international d'origine coréenne World City et le promoteur et investisseur international d'origine indonésienne Ciputra proposent à la Municipalité de construire deux villes-satellites dans la partie nord de la ville. Le nord de Phnom Penh est constitué de plusieurs zones lacustres, au sein desquelles le *boeung* Pong Peay assure en période de crue et pendant la saison des pluies la plus grande partie du stockage des eaux (Stetten et Picard, 2005). Les deux villes-satellites s'établissent sur les remblais d'une partie de ces zones lacustres, dont l'État est le propriétaire. La carte 16 montre l'urbanisation des principaux espaces lacustres et la construction des grands projets au cœur des principales zones inondables de la capitale.

Photographie 12 : Une vue de Camko City depuis les zones inondables environnantes



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie, prise depuis la limite nord du projet, montre la construction en cours des immeubles d'habitations de la phase 1.

Photographie 13 : Le projet de Grand Phnom Penh International City : l'avancée du front d'urbanisation au nord de la ville



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie, prise depuis les zones inondables environnantes, montre l'entrée de Grand Phnom Penh International City. Les espaces inondables autour du projet sont aménagés par Ciputra dans le but de drainer les eaux de pluie, de ruissellement et de débordement du Tonlé Sap.

Photographie 14 : Le projet de Ciputra à Hanoi



Cliché : Fauveaud, 2010.

La photographie 6 montre le projet de ville-satellite développé par Ciputra à Hanoi. La porte d'entrée est identique à celle du projet de Phnom Penh. Dans le projet d'Hanoi plus avancé, la construction de zones pavillonnaires principalement composées de villas a été suivie par l'édification d'immeubles d'habitations visibles en arrière-plan de la photographie.

Le projet Grand Phnom Penh International City, dont le montant s'élève à près de 700 millions de dollars¹⁰¹, est approuvé par la Municipalité le 9 août 2006. Le conglomérat indonésien Ciputra¹⁰², principal financeur du projet, s'associe en joint-venture avec la compagnie cambodgienne Ly Yong Phat¹⁰³ (LYP) pour sa construction.

Grand Phnom Penh International City s'étend sur 259 ha. Le projet se divise en trois zones principales : une zone résidentielle de 180,4 ha, un golf de 69,5 ha et une zone commerciale de 9,1 ha. À l'origine, le promoteur prévoyait de construire plus de 4 400 unités d'habitations. Approuvée par le gouvernement le 10 avril 2008, la première phase prévoit la construction préliminaire de trois blocs résidentiels. En juin 2008, en plein ralentissement de l'activité immobilière, la compagnie nous déclarait prévoir l'accueil de

¹⁰¹ Entretien informel à la Municipalité le 17 mai 2009.

¹⁰² Le groupe Ciputra, du nom de son fondateur sino-indonésien (Suryadinata, 1995), est un des plus grands promoteurs immobiliers indonésiens. Créée en 1981 et introduite en bourse au début des années 1990, cette compagnie s'est notamment spécialisée dans la construction de grands projets urbains de type ville-satellite à destination des populations aisées, ou *world class city* comme l'annonce la compagnie. L'essentiel de l'activité de Ciputra se situe en Indonésie, même si la compagnie est implantée au Vietnam, en Chine, au Cambodge et en Inde (<http://www.ciputra.com>).

¹⁰³ Le célèbre et très controversé sénateur sino-khmer Ly Yong Phat – appartenant au Parti du peuple cambodgien – commence à s'enrichir dès la réouverture du Cambodge en 1980, principalement grâce à des activités d'import-export entre le Cambodge et la Thaïlande, qu'il développe à partir de sa province de naissance, Koh Kong. Le conglomérat LYP regroupe aujourd'hui une myriade de compagnies engagées dans de nombreuses activités : activités agricoles (riz, canne à sucre, tapioca, caoutchouc), ensembles hôteliers, parcs de loisirs, construction d'infrastructures de transport et d'approvisionnement en eau et en électricité (<http://www.lypgroup.com>).

5 000 ménages en tout¹⁰⁴. En juin 2012, seuls le golf et une centaine de logements étaient achevés.

Comme pour la plupart des grands projets urbains de ce type, Ciputra prévoit de collaborer avec de nombreux prestataires de service. Elle s'associe ainsi avec l'entreprise Niklaus¹⁰⁵ pour la construction du golf. Le projet accueillera à terme un hôpital (construit et géré par une entreprise thaïlando-singapourienne, dont l'identité n'est pas encore connue), une école internationale, un centre commercial, des espaces récréatifs et un centre d'affaires. Le centre commercial sera la première infrastructure commerciale à être construite. À l'origine, le calendrier prévisionnel prévoyait l'achèvement de sa construction début 2010¹⁰⁶. Le golf est opérationnel depuis 2010, mais la première phase de construction n'était pas encore achevée en juin 2012.

La sécurité du site est assurée par une société de surveillance privée, ainsi que par l'armée. Des patrouilles sont organisées vingt-quatre heures sur vingt-quatre et le site sera bientôt quadrillé par des caméras de surveillance. Les espaces d'habitations sont fermés aux non-résidents, tandis que le golf, l'hôpital et l'école internationale seront ouverts aux personnes extérieures.

Les unités d'habitation proposées dans le projet de Grand Phnom Penh International City vont de la villa au compartiment chinois « amélioré ». Dix-huit types d'habitations sont proposés. Les appellations commerciales des unités évoquent principalement des villes européennes, particulièrement françaises (Cannes, Château, Normandie, Lille, La Fontaine, Lyon, Marseille, Nice, Versailles, Florence, Veneto, Verona, Tuscany, Sicily, Monaco, Manhattan). Les habitations Manhattan existent en trois types. Les dimensions de l'habitat sur l'îlot (4,5 m x 12,5 m / 4,5 m x 16 m), la mezzanine proposée dans chaque construction, le toit-terrasse, ainsi que l'absence de parking dans l'enceinte de la propriété (à la différence des autres types d'habitats proposés), évoquent directement le compartiment chinois. La présentation, au sein des plaquettes commerciales, de commerces au rez-de-chaussée en est la meilleure illustration (illustration 5).

¹⁰⁴ Entretien le 18 juin 2008 avec le directeur commercial au Cambodge du projet Grand Phnom Penh International City.

¹⁰⁵ Niklaus est une compagnie américaine spécialisée dans la conception et la construction de golfs. Cette compagnie, leader dans ce domaine, intervient sur les cinq continents (<http://www.niklaus.com>). Ciputra a déjà fait appel à Niklaus pour la construction de golfs sur l'île de Java, comme celui construit à l'intérieur du grand projet urbain de Bumi Serpong Damai au sud-ouest de Jakarta (<http://www.damaiindahgolf.com>).

¹⁰⁶ Entretien le 18 juin 2008 avec le directeur commercial au Cambodge du projet Grand Phnom Penh International City.

Photographie 15 : Des espaces de bureaux récemment occupés au sein du projet de Grand Phnom Penh International City



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie montre les constructions destinées à différentes activités économiques situées à l'entrée du projet de Grand Phnom Penh. À terme, des magasins d'alimentation, un centre de reprographie et un restaurant sont prévus.

Photographie 16 : Le site de construction de Grand Phnom Penh International City sous haute surveillance



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie montre le dispositif de surveillance mis en place récemment par Ciputra pour contrôler les entrées sur le site de construction, ainsi que le travail des ouvriers. Ce cliché évoque un lieu d'enfermement, avant même l'arrivée des habitants et la mise en place des systèmes sécuritaires propres aux communautés fermées.

**Illustration 5 : La représentation publicitaire des habitats de type « Manhattan »
dans le projet Grand Phnom Penh International City**



Source : <http://www.grandphnompenh.com>.

Cette illustration représente une image publicitaire des bâtiments visibles sur la photographie 15.

Le financement du projet est notamment assuré par la vente sur plan des habitations. Dans un contexte fortement spéculatif, la compagnie présente cela comme un avantage certain pour les acheteurs : « nous vendons au prix du marché. Les maisons que nous vendons aujourd’hui à 660 000 dollars se vendaient en juillet 2007 à 300 000 dollars. Dans deux ans, nous espérons vendre notre plus belle maison [qui coûtait 1 000 000 de dollars au moment de l’interview] à 2 000 000 de dollars »¹⁰⁷. En 2012, les prix des maisons ont sensiblement diminué, et les échéances de réalisation ont été largement repoussées. La préférence de Ciputra pour les maisons individuelles s’explique par le fait que les Cambodgiens « n’aiment pas vivre dans les airs. Les Khmers sont plus habitués à vivre dans des maisons individuelles »¹⁰⁸. Ce discours se pose volontairement en opposition au projet de Camko City, son principal concurrent, qui a choisi une stratégie différente.

¹⁰⁷ Entretien le 18 juin 2008 avec le directeur commercial au Cambodge du projet Grand Phnom Penh International City. La monnaie nationale du Cambodge est le Riel. Cependant, depuis le début des années 1990 et l’arrivée massive d’organisations internationales, le Dollar américain est devenu une monnaie d’échange courante. 1 dollar équivaut à entre 4 000 et 4 200 riels environ.

¹⁰⁸ Entretien le 18 juin 2008 avec le directeur commercial au Cambodge du projet Grand Phnom Penh International City.

Illustration 6 : La représentation graphique du projet Camko City fini



Source : <http://www.worldcitycambodia.com>

Cette illustration de Camko City, relayée sur Internet par l'intermédiaire de sites diffusant des informations sur les grands projets urbains de Phnom Penh, représente le projet de Camko City une fois la dernière phase de construction réalisée. Nous avons indiqué ici la première phase du projet, actuellement en cours de réalisation.

Photographie 17 : L'entrée gardée du secteur d'habitations de Camko City



Cliché : Fauveaud, 2012.

Photographie 18 : Une vue de l'intérieur du secteur d'habitations de Camko City



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre le secteur d'habitations de la phase 1 au moment de l'arrivée des premiers habitants. Les logements visibles au premier plan sont nommés par la compagnie *town house*. En arrière-plan se dessinent les immeubles d'habitations alors encore en construction. Les premiers habitants ont investi les immeubles en 2010, au fur et à mesure de l'avancée des constructions.

Camko City – nom formé par l'abréviation de Cambodia-Korean City – est une ville-satellite développée par la compagnie World City, un conglomérat de sociétés coréennes dont les principaux investisseurs sont la compagnie LandMark Worldwild¹⁰⁹ et la banque Busan Mutual Savings Bank¹¹⁰. La compagnie coréenne Hanil E&C est chargée de la maîtrise d'œuvre. L'emprise foncière du projet est de 119 ha. La construction, échelonnée en 6 phases, doit s'étendre de 2005 à 2018. Le coût total du projet est estimé à l'origine à 2 milliards de dollars. À l'intérieur de la zone d'habitations, les espaces d'activité comprendront un centre d'affaires, des espaces de conférence, un centre financier, des bureaux, un centre commercial et un hôtel. Comme pour Grand Phnom Penh International City, Camko City prévoit d'accueillir une école et un hôpital international, mais aussi un centre culturel, des espaces sportifs, etc. L'accès aux espaces de vie est réservé aux habitants, qui peuvent pénétrer dans l'enceinte grâce à une carte magnétique.

Les habitats diffèrent fortement des produits proposés par Grand Phnom Penh International City. Si des « villas » sont proposées, Camko choisit de privilégier dans un premier temps les *town houses* et les condominiums. Pour Camko City, « le choix de

¹⁰⁹ La compagnie LandMark Worldwild est particulièrement active au Népal, où elle développe des infrastructures électriques, aéroportuaires et autoroutières. Le projet de Camko City représente son plus gros investissement.

¹¹⁰ La Busan Mutual Savings Bank est une grande banque coréenne, à la fois de dépôts et d'affaires. Elle a été mise en cause en 2011 dans une série de scandales financiers.

construire dès le départ des condominiums et des *town houses* est une stratégie commerciale qui permettra de s'imposer sur le marché des projets de villes-satellites à Phnom Penh. Ces produits immobiliers, qui se sont beaucoup développés à Phnom Penh, sont très prisés en Asie. Nous ne visons pas ici principalement une clientèle étrangère : nous pensons que les Cambodgiens aisés attendent aussi ce type de produit »¹¹¹. En faisant référence à la « ville globale » et en s'appuyant sur une architecture « générique » de la modernité asiatique, World City présente une stratégie différente de Ciputra. Si ce dernier fait lui aussi référence, au sein de plaquettes commerciales, aux *world cities*, il paraît plus attentif aux risques de présenter un projet trop éloigné des attentes de la population urbaine locale.

Les choix en matière urbanistique, les discours de commercialisation et les divergences en termes de conception de l'espace s'expliquent notamment par les choix de localisations des projets. Selon World City, Camko City accompagne la mutation de Phnom Penh en une ville moderne – illustrée par les transformations de la ville-centre – et participe au processus de métropolisation. Selon le promoteur, Camko City a pour vocation de devenir, à moyen terme, un quartier de la ville-centre connecté aux lieux d'activités. La clientèle visée est donc une population qui souhaite accéder à une nouvelle urbanité à l'intérieur même de l'urbain existant.

En opposition, Ciputra met en avant la localisation périphérique de son projet, garante d'un confort de vie propre aux espaces ruraux, loin des inconvénients de la ville. La distance avec la ville-centre ne portera pas préjudice au projet, bien au contraire : l'investisseur attend l'émergence de nouveaux quartiers d'activités au sein de la périphérie nord, ce qui favorisera selon lui la demande en logements au sein du projet¹¹²

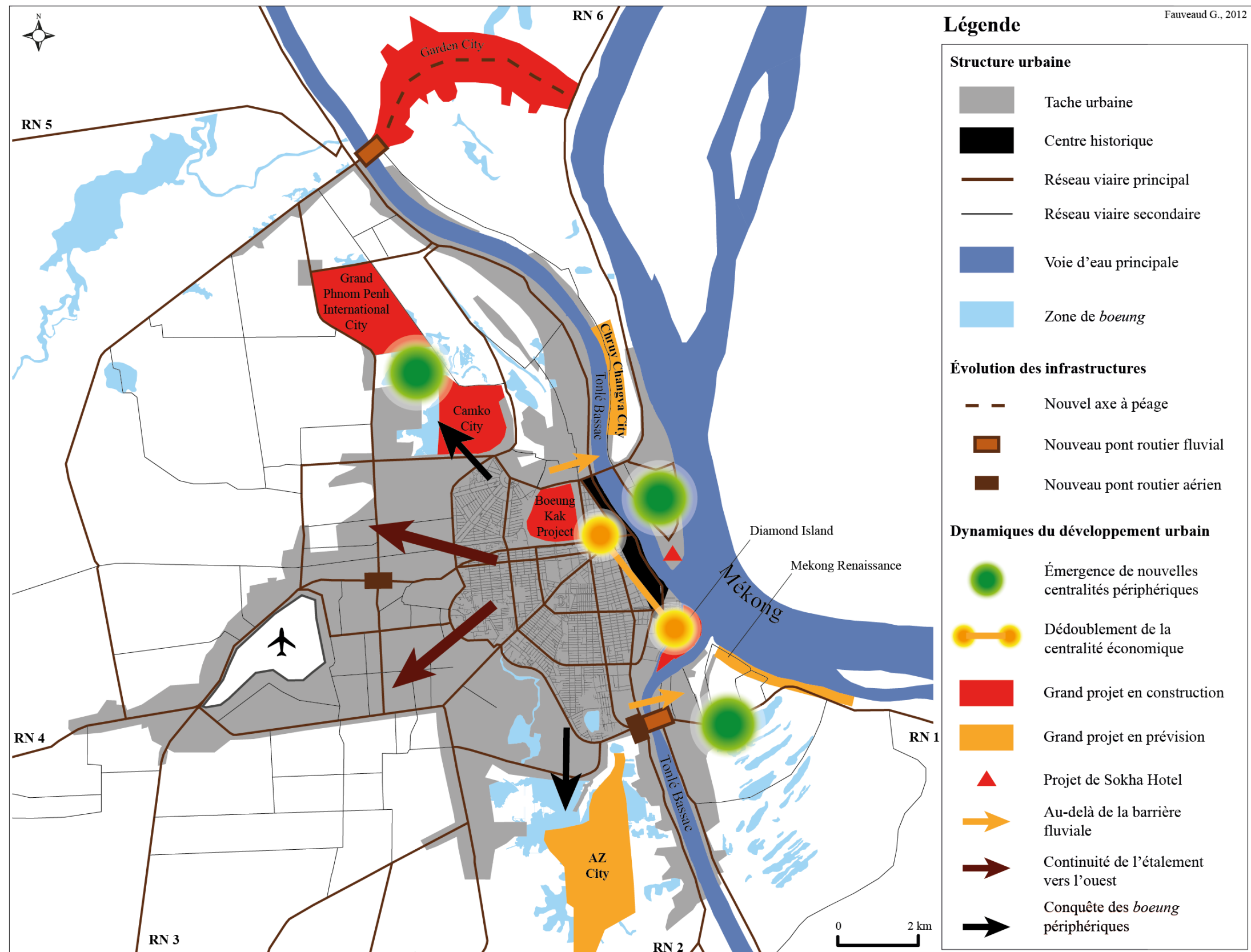
d. Négocier l'aménagement urbain par l'intermédiaire des grands projets immobiliers

La multiplication des grands projets urbains génère donc un dédoublement de la centralité économique au sein de la ville-centre et annonce de nouvelles articulations entre la ville et ses périphéries urbaines, qui acquièrent, depuis peu, de nouvelles fonctions commerciales et résidentielles.

¹¹¹ Entretien le 5 mai 2009 avec un chargé de projet de Camko City.

¹¹² Entretien le 18 juin 2008 avec le directeur commercial au Cambodge du projet Grand Phnom Penh International City.

Carte 17 : Le développement de nouvelles centralités et l'émergence de nouvelles articulations territoriales



Sources : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh ; photo satellite Spot, 2011.

La multiplication de projets urbains en périphérie accroît l'attractivité de ces espaces et de nouvelles centralités secondaires émergent. La construction d'un grand projet entraîne l'installation de nouvelles activités et accélère l'édification de nouveaux projets immobiliers de plus petite envergure. Ce développement immobilier renforce les dynamiques de l'urbanisation antérieure (l'étalement vers l'ouest), tout en générant de nouvelles articulations territoriales. La conquête des espaces de *boeung* et la densification des espaces bâtis de l'autre côté des fleuves en sont les meilleurs exemples.

Autour de Grand Phnom Penh International City et de Camko City, de nouveaux projets résidentiels voient le jour. Le prix du foncier a largement augmenté et les petits et moyens promoteurs bénéficient parfois des nouvelles infrastructures financées et construites dans ces espaces par les grands promoteurs internationaux. Les grands projets urbains favorisent ainsi, par effet d'entraînement, une densification des espaces interstitiels. La multiplication des centres commerciaux de plus en plus loin de la ville-centre, tout comme l'implantation de nouveaux restaurants de type occidental¹¹³, illustrent le redéploiement des activités commerciales et le dynamisme de ces espaces de vie.

La presqu'île de Chroy Changva, au sud du projet de Chroy Changva City (cartes 12 et 17), accueille de nombreuses nouvelles constructions, principalement des immeubles d'habitation et des villas, ainsi que des nouveaux espaces commerciaux et éducatifs (la Norton University par exemple). En transformation rapide depuis un peu plus d'une dizaine d'années (Greboux, 2001), l'édification récente d'un grand hôtel (carte 17) illustre la réorganisation territoriale de la ville autour du site emblématique des Quatre-Bras. Ce projet hôtelier comprend la reconstruction des berges et le développement d'espaces publics, qui seront normalement ouverts à tous les citoyens. À l'origine du projet, le promoteur comptait privatiser ces espaces de promenade. D'après négociations avec la municipalité, et notamment avec un des directeurs adjoints du Bureau des affaires urbaines, ont cependant permis de l'empêcher¹¹⁴.

La construction d'un pont privé par la société LYP au nord de la ville, au-dessus du Tonlé Sap, ainsi que l'acquisition de 1 000 ha de terrain pour la construction d'une nouvelle ville-satellite (Garden City) par cette même compagnie, annonce un changement d'échelle de l'urbanisation de la capitale. La future construction d'un pont traversant le Mékong, à l'intersection de la route privée et la route nationale n°6, indique le prochain développement de la ville sur la rive orientale du Mékong.

La jonction entre les deux ponts sera assurée par une route privée (déjà en service) construite et gérée par LYP, dans le cadre d'un *build operate transfer* (BOT)¹¹⁵ de 30 ans signé avec le gouvernement. La compagnie a mis en place un péage à l'entrée du pont et à l'intersection de la route privée et de la route nationale n° 6 (carte 17). La signature de ce

¹¹³ La construction d'un Kentucky Fried Chicken (KFC) à Chbar Ampeul en est le meilleur exemple. Selon le gérant de ce restaurant, sa clientèle habite principalement le quartier. L'installation de banques et de sociétés de service a favorisé l'arrivée d'une nouvelle population dans ce secteur, qui travaille et consomme avant tout dans cette zone (entretien le 7 décembre 2010 avec le manager du KFC de Chbar Ampeul).

¹¹⁴ Entretien informel à la municipalité en 2009.

¹¹⁵ Les BOT, légiférés par le sous-décret n° 11/ANK/BK ratifié en 1998, représentent une forme de concession économique. Ce type d'accords entre un acteur privé et l'État se multiplie au Cambodge et à Phnom Penh, sous différentes formes légales.

BOT illustre le développement des partenariats publics-privés à Phnom Penh et s'inscrit plus largement dans les processus de privatisation de la construction des villes sud-est-asiatiques (Handley, 1997).

De même, le doublement du pont au sud de la ville permet un désenclavement de Chbar Ampeul (carte 17). La construction de ce pont par l'OCIC était une condition *sine qua non* de l'obtention du bail emphytéotique auprès du gouvernement pour l'exploitation de l'île des Diamants¹¹⁶. Par l'intermédiaire des grands projets urbains, les autorités cambodgiennes négocient ainsi la prise en charge du développement de certaines infrastructures par les acteurs privés, parfois de manière informelle et opaque, parfois de manière formelle par la signature de contrats de concession. Les projets de Chruy Changva City¹¹⁷, AZ City¹¹⁸ et Mékong Renaissance¹¹⁹ (carte 17) annoncent une accélération de ces processus. La construction de ces projets s'accompagnera d'un investissement important dans le développement des infrastructures de transport et d'assainissement dans ces zones.

La multiplication de centres économiques secondaires en périphérie, accélérée par la construction de grands projets urbains et l'émergence de nouvelles infrastructures commerciales et de communication, illustre l'évolution de la monocentralité qui, comme le montre la remarque de V. Deletage en 2006, prévalait jusqu'alors : « Phnom Penh est une agglomération mono-centrique, axée sur une ville-centre qui cumule les fonctions » (Deletage, 2006 : 80).

À un autre niveau d'analyse, les grands projets illustrent l'évolution des modes de construction des espaces urbains et le changement d'échelle qui s'opère dans la production urbaine contemporaine de la ville. La multiplication des villes-satellites et des nouveaux projets d'infrastructures fascinent certains citoyens, qui voient Phnom Penh s'élever au rang des autres métropoles asiatiques. Néanmoins, la place très importante qu'occupent les acteurs privés dans la transformation de la capitale cambodgienne suscite des tensions entre les habitants, les acteurs privés et les institutions.

¹¹⁶ Entretiens informels à la Municipalité entre février et octobre 2009.

¹¹⁷ Le projet de Chruy Changva City, aussi appelé Sunway City, a été conçu par l'OCIC. Cette zone de 387 ha doit notamment accueillir un jardin botanique, un stade international, un secteur d'affaires et des espaces résidentiels.

¹¹⁸ Le projet AZ City, aussi appelé Green City, a été approuvé par le gouvernement en 2006. Cette ville-satellite s'étend sur plus de 2 500 ha, prévoit l'aménagement des *boeung* du sud de la ville et se veut écologique. Près d'un cinquième du projet doit être réservé au développement d'espaces lacustres.

¹¹⁹ Peu d'informations sont disponibles sur ce projet. Le cabinet d'architecture Coréen GDS a en charge la conception du projet. Le projet doit s'étendre sur 1 300 ha, et prévoit notamment la construction d'un nouveau port pour la ville.

2) Les grands projets : un changement spatio-temporel du processus de production de la ville

Les discours et pratiques des promoteurs immobiliers de Phnom Penh évoquent la « modernité urbaine globale » définie par E. Swyngedouw et M. Kaika comme un double processus d'« intégration externe » à la globalisation et de « fragmentation interne » des sociétés locales (Swyngedouw et Kaika, 2005). Selon S. Springer, ces dynamiques sont accentuées par la néolibéralisation de l'économie cambodgienne, qui implique le développement de nouveaux rapports de pouvoir, lisibles également dans l'évolution des processus de production de l'espace au Cambodge (Springer, 2009 ; 2011).

a. *Une réalité métisse pour une reconsidération de la globalisation des modes de production des espaces urbains*

Pour M. Douglass et L. Huang, les discours de compagnies privées internationales attachées à la commercialisation de leurs biens immobiliers font largement référence à la ville « globale » et « internationale ». En intervenant en amont de l'évolution des modes de production locaux des espaces urbains, ils participent à la rupture entre une certaine « urbanité » locale et des stratégies commerciales de portée globale. « Camko is put forth as Phnom Penh's first "Global City" [...]. By appealing to global linkages, these projects reorient the identity of city away from its basis in the local culture, and indigenous production of space. In doing so, it serves to give legitimacy to global corporate production and control over these projects before, during and after their completion¹²⁰ » (Douglass et Huang, 2007 : 11). Cependant, au regard de certaines modalités du développement des grands projets urbains à Phnom Penh, il paraît nécessaire de tempérer ces arguments.

Les grandes compagnies étrangères, qui choisissent d'investir dans d'importants projets immobiliers, interviennent à un moment où une « modernisation » des espaces urbains est déjà largement entamée. À Phnom Penh, la construction de *gated communities*, l'implantation de golfs, la construction de condominium et de *town houses*, tout comme la construction d'écoles internationales et de cliniques privées, sont avérées depuis le milieu des années 1990. Ces « prémices » de modernisation et de transfert de modes allochtones d'urbanisation sont, pour les grands investisseurs étrangers, des indicateurs positifs qui déterminent en partie leur entrée sur ce marché. Si le marketing urbain déployé par les

¹²⁰ « Camko est présentée comme la première "Ville globale" à Phnom Penh [...]. En faisant référence à l'échelle globale, ces projets réorientent l'identité de la ville loin des éléments fondamentaux de la culture locale et de la production indigène de l'espace. Ce faisant, la production globale de l'espace par les entreprises et le contrôle qu'elles exercent sur les projets avant, pendant et après leur construction, s'en trouvent légitimés. »

grandes compagnies internationales laisse à penser qu'elles « réorientent l'identité de la ville », les grands opérateurs immobiliers internationaux se présentent bien souvent sur les marchés lorsque la ville a déjà fait l'objet d'une « modernisation » préalable. De manière générale, les promoteurs immobiliers arrivent en aval du développement de certaines infrastructures indispensables (réseau viaire, service, communication, etc.) et attendent la croissance d'une demande locale et étrangère pour des centres d'activités et des habitats qui correspondent à leur standard de vie¹²¹. En un mot, les grands promoteurs privés reformulent à leur avantage une évolution déjà bien engagée d'une société urbaine locale plus qu'ils ne réorientent une présumée « identité de la ville ».

Photographie 19 : Un exemple de diffusion de la modernité urbaine au sein des espaces publics de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012.

Ce panneau publicitaire est installé sur une grande artère de la capitale. La publicité montre une ville moderne, composée exclusivement de grandes tours, et la cité d'Angkor, comme symbole du Cambodge.

En ce sens, ces compagnies sont plus des diffuseurs – certes puissants – que des générateurs d'une nouvelle modernité urbaine globale au niveau local. Les informations qui circulent dans l'espace public ou qui sont affichées dans l'espace physique jouent ici un rôle moteur (photographie 20). L'exportation et la reprise de chansons et de clips musicaux thaïlandais et coréens, tout comme la diffusion de films internationaux¹²² par exemple, participent à la diffusion d'images sur la ville moderne.

¹²¹ Entretien le 14 mars 2012 avec le directeur des marchés immobiliers français de la compagnie Commerz Real.

¹²² Les productions coréennes en sont particulièrement révélatrices.

Le travail de certains jeunes artistes cambodgiens illustre les préoccupations d'une partie de la jeunesse citadine sur le devenir de leur ville. À ce titre, certaines peintures de Kong Vollaak, artiste cambodgien né en 1983, questionnent la production moderne des espaces urbains de Phnom Penh¹²³. Ces choix artistiques se posent en rupture de précédentes représentations picturales de la capitale, qui illustraient surtout le patrimoine urbain en train de disparaître¹²⁴.

Cette nouvelle modernité urbaine génère parfois des tensions. En 2009, une équipe de jeunes cameramen de la chaîne de télévision Apsara refuse de filmer une exposition photographique qui proposait une comparaison des paysages urbains de Bangkok et de Phnom Penh. Pour eux, l'exposition opposait de manière erronée la capitale cambodgienne, archaïque et peu développée, à la capitale thaïlandaise, moderne et enrichie.

Par ailleurs, les autorités locales se font souvent le relais de nouvelles images de la modernité urbaine. La construction de grands projets urbains nécessite l'aval des autorités municipales, provinciales ou de l'État central. Les grands promoteurs privés se bousculent à la municipalité ou aux ministères pour présenter leurs projets qui s'entassent sur le bureau du gouverneur. Par intérêt politique, ou tout simplement économique et financier, les institutions sont souvent favorables à de tels projets. Ils permettent aux décideurs politiques de s'approprier, face à l'électorat, la réalisation de ces aménagements de grande ampleur.

Nous pourrions ici multiplier les exemples. Contrairement à ce qu'avancent M. Douglass et L. Huang, les grands investisseurs privés ne sont pas les principaux protagonistes d'une présumée « réorientation de l'identité de la ville ». La diffusion des discours sur les villes « globales » et « internationales » et de nouvelles images de la modernité urbaine s'effectue par l'intermédiaire d'une multitude de canaux médiatiques. Ces processus ne produisent pas une nouvelle identité, mais suscitent une pluralité de réactions métisses, en fonction des individus, de leurs rapports à l'altérité et de leur place dans la société urbaine.

Il est par ailleurs réducteur de voir une rupture fondamentale entre une production globale et une production « indigène » de l'espace. Le bâti urbain à Phnom Penh est principalement issu d'influences chinoises, européennes et thaïlandaises. La maison

¹²³ http://www.sasaart.info/galleryarchive/artists_vollaak.htm.

¹²⁴ Par exemple, une exposition en 2005 présentait les peintures de Choeung Rithy, dont le thème s'intitulait « Painting the Collective Memory ». Ses travaux s'attachaient à représenter de manière réaliste des bâtiments coloniaux de Phnom Penh, principalement situés dans l'ancien quartier français au nord de la ville-centre.

khmère sur pilotis peut être considérée comme une habitation cambodgienne « traditionnelle » ou « typique » (Delvert, 1994 ; Népote, 2003). Forme générique au sein des espaces ruraux, elle reste, à l'inverse de la villa et du compartiment chinois, très minoritaire dans la capitale.

Il est enfin nécessaire de faire la distinction entre le discours commercial, employant un vocable évocateur de l'internationalisation des modes de vie, et la réalité du processus de production des projets, largement tributaire des réalités politiques, économiques, sociales et culturelles locales. D'un côté, le marketing urbain mis en place par les investisseurs des grands projets urbains s'appuie sur une mise en opposition des échelles globales et locales. L'utilisation d'une sémiotique évoquant l'internationalisation des modes de construction est systématique. L'emploi de termes comme *international city*, *skyline* ou *world city* dans les campagnes publicitaires et les représentations graphiques des projets et des espaces urbains en est le meilleur exemple. D'un autre côté, les références à l'espace local sont nombreuses, comme en témoigne un des slogans publicitaires de Diamond Island, qui évoque le site naturel de Phnom Penh : « the water culture and beyond ». L'évolution de la construction de Grand Phnom Penh International City montre la mise en place d'une stratégie économico-urbanistique qui ménage une certaine « urbanité locale » telle que la définissent les promoteurs.

Il est par conséquent nécessaire de nuancer la « dimension globale » mise en avant par ces investisseurs internationaux et interprétée comme telle par certains auteurs. En effet, ces acteurs privés évoluent dans un contexte socio-culturel qui dépasse de loin leurs actions, et ils ne peuvent se passer de la prise en compte des réalités socio-spatiales locales. Afin de pérenniser leurs investissements, il paraît plus judicieux pour ces acteurs de présenter un espace conçu métissé, construit à partir d'images évoquant des réalités à la fois locales et globales. De même, afin de limiter les risques pour leurs investissements et de se garder des potentielles fluctuations des marchés immobiliers, les investisseurs immobiliers vont développer des dispositifs particuliers pour s'assurer une plus grande flexibilité. Une distorsion importante apparaît alors entre ce qui était prévu et ce qui est réellement produit.

b. Morceler la production pour gagner en flexibilité

Les taux de croissance soutenus depuis ces vingt dernières années, le faible coût de la main-d'œuvre, la forte progression des prix immobiliers et une faible concurrence représentent les principaux facteurs d'attractivité pour les investisseurs immobiliers.

Cependant, les temporalités moyennes de la construction des grands projets (une dizaine d'années), la masse des capitaux engagés (plusieurs centaines de millions de dollars) et la très forte volatilité des marchés immobiliers locaux et internationaux représentent des facteurs d'incertitude pour les investisseurs et les promoteurs immobiliers. Par ailleurs, en raison de l'environnement politique, institutionnel et social, les investissements au Cambodge sont généralement considérés comme risqués¹²⁵. Afin de pallier ces problèmes, les investisseurs cherchent une plus grande flexibilité dans la mise en place de leurs projets urbains de grande envergure.

Nous pouvons diviser la construction de Grand Phnom Penh International City en cinq phases principales. Dans un premier temps, la construction du golf et d'une centaine d'habitations est prévue (phase 1). En fonction des achats sur plan, de la fréquentation du golf et du dynamisme du marché immobilier, la compagnie prévoit de développer les espaces commerciaux (phase 2). Si le marché immobilier est favorable, le dynamisme commercial permettra la construction de nouveaux logements (phase 3). À partir d'un certain seuil d'habitants, la construction, l'entretien et la gestion de nouveaux services sont rentables. L'école et l'hôpital international, tout comme le centre d'affaires, pourront donc être construits (phase 4). Enfin, si les achats de logements s'accroissent, la compagnie lancera la construction d'immeubles de moyenne hauteur accueillant principalement des *serviced apartments*, ainsi que des espaces de loisir complémentaires comme le *water park* (phase 5).

La première phase du projet correspond à une forme répandue et mondialisée de la *gated community* (Le Goix, 2006). Elle se limite à une zone pavillonnaire organisée autour d'un espace récréatif (le golf), qui assure autant la fonction d'espace vert que de loisir de haut standing. Cette première phase représente une certaine « base » du projet, qui a peu de chance de péricliter : le golf est une activité prisée par une clientèle expatriée conséquente, comme le montre la fréquentation des terrains d'entraînement autour de la capitale, et devient de plus en plus populaire au sein de la bourgeoisie cambodgienne ; les villas sont des produits recherchés, particulièrement celles construites au sein de *gated communities*. Si le marché immobilier s'effondre, le projet peut en rester là. Les réserves foncières non utilisées seront revendues, et le projet fonctionnera uniquement autour de la présence du golf et des villas. Si le projet rencontre le succès attendu, la mise en place des phases 2 et 3 représente la transition nécessaire vers l'implantation de services très spécialisés, comme

¹²⁵ À partir de la prise en compte d'indicateurs multiples, le Cambodge est classé 147 sur 183 pays par la Banque mondiale en termes de risque d'investissement (<http://www.worldbank.org/>).

l'hôpital et l'école internationale (phase 4), et vers la construction d'immeubles de moyenne hauteur (phase 5). Programmée en dernier, la construction de ces services et de ces habitats est conditionnée par le succès du projet. En appuyant la réussite de Grand Phnom Penh International City sur la vente de villas autour d'un golf, Ciputra montre la volonté de ne pas proposer une nouvelle « urbanité » clé en main, mais plutôt de la déployer progressivement, au gré de l'évolution du marché et de la réaction des acheteurs. Ciputra met ainsi en forme une certaine modernité en *crescendo*, dans l'espoir de toucher une clientèle diversifiée, à la fois locale et internationale.

La division, par son promoteur, de la construction de Camko City en six phases s'inscrit dans la même logique. La réalisation finale est largement tributaire des fluctuations du marché et de l'avancée des ventes, et il n'est jamais certain que le projet sera achevé comme l'avaient prévu les compagnies. Pourtant, c'est bien le projet complété qui est présenté aux futurs clients et aux institutions. Les différentes phases de réalisation sont principalement montrées comme des étapes temporaires, mais derrière les schémas directeurs et les plaquettes publicitaires présentés se cache donc un long processus de production, dont l'issue n'est pas certaine.

De même, la division des tâches permet de réduire les risques d'investissement. Le promoteur s'appuie ainsi sur de multiples prestataires de services, qu'il sollicitera au gré de l'avancée du projet et de l'état du marché. Les raisons sont diverses. Tout d'abord, les promoteurs ne disposent généralement pas des compétences nécessaires à la mise en place de services très spécialisés (hôpitaux par exemple). La réussite du projet peut par ailleurs s'appuyer sur le prestige d'un ou plusieurs prestataires de services (la compagnie Niklaus pour World City par exemple). Faire appel à des prestataires permet ensuite de gagner en flexibilité. Les coûts de construction, d'entretien et de fonctionnement de ces services sont principalement délégués à la société prestataire. Si certains noms de prestataires apparaissent dès le commencement du projet, le choix n'est pas arrêté et se fera en fonction de l'état du marché et de l'avancement des ventes. Enfin, les investisseurs internationaux se laissent la possibilité de revendre une partie du foncier qu'ils ont acquis à un prix très avantageux. Face à l'affaissement du marché immobilier en 2008, la compagnie GS Engineering & Construction a cherché à revendre une partie du foncier acquis sur les berges du Tonlé Bassac à des sociétés de services qui prendront en charge la totalité des coûts de construction de certains équipements initialement prévus par l'investisseur.

Parallèlement, les plans de construction des projets évoluent en fonction de l'état du marché. Par exemple, l'OCIC a décidé en 2008 d'abandonner la construction de plusieurs tours de grande hauteur, face à la diminution drastique de la demande.

La division de la construction des grands projets en une série d'étapes conduit à une fragmentation temporelle du processus de production et permet une plus grande flexibilité de l'investissement. En donnant une place importante aux prestataires de services, les promoteurs et les investisseurs se laissent une importante marge de manœuvre. Le projet final présenté aux autorités locales et aux acheteurs individuels avant le commencement des travaux ne sera, finalement, jamais réalisé tel qu'il était initialement prévu.

Au regard des relations entre les promoteurs, les investisseurs privés et les autorités locales, le constat d'une production globale qui ferait fi du contexte local doit ainsi être nuancé. Si les grands projets sont souvent présentés comme des *gated communities* déconnectées de l'urbain existant, on constate par ailleurs que les promoteurs doivent articuler leurs projets avec les infrastructures existantes. Ils sont, en effet, forcés de prendre en compte les contraintes du milieu naturel et ont tout intérêt à inscrire la construction de leur projet au sein du développement de la ville en général.

Cependant, la diffusion de types architecturaux régionaux et internationaux ne peut pas être niée. La présence de sociétés d'architecture thaïlandaise et singapourienne, qui travaillent tant pour des promoteurs internationaux que locaux, favorise la diffusion de formes urbaines internationalisées. Les annonces de la construction de tel ou tel bâtiment à l'intérieur des grands projets urbains font l'objet d'une publicité importante. Commencée au début de l'année 2012, l'édification de Diamond Plaza au sein du projet de Diamond Island a largement été relayée par les médias et les réseaux sociaux. La référence évidente du bâtiment au célèbre hôtel-casino Marina Bay Sands de Singapour fait grand bruit. Les grands projets urbains s'apparentent en ce sens à de véritables espaces de spectacles, chargés d'attirer l'attention des citadins et des futurs clients.

c. Les grands projets et la ville : entre articulation et rupture

Lorsque les investisseurs internationaux des grands projets se présentent sur le marché cambodgien au cours de la première moitié des années 2000, ils ont la volonté d'inscrire leur projet dans le développement général de Phnom Penh afin d'assurer une plus grande pérennisation de leur investissement.

Pour les acteurs privés, l'intérêt est multiple. En effet, ils peuvent faire valoir auprès des potentiels clients leur collaboration avec les autorités locales. Afficher une

coopération en matière d'urbanisme entre les autorités locales et les investisseurs privés rassure les futurs acheteurs, et permet de présenter, lors d'évènements internationaux, un projet articulé à la ville existante. La généralisation de l'utilisation par Ciputra du terme *integrated township* pour désigner ces grandes opérations immobilières en témoigne.

Par ailleurs, la collaboration entre les promoteurs privés et la municipalité de Phnom Penh s'explique par des raisons techniques. La connexion aux réseaux d'électricité, de drainage, d'assainissement et d'eau potable est un préalable indispensable au fonctionnement de ces espaces de vie, tout comme l'accessibilité aux sites. Les navettes domicile-travail demandent une bonne liaison du projet au réseau viaire.

Au cœur du bassin-versant nord, les projets de Ciputra et World City sont particulièrement exposés aux inondations. Développer les systèmes de captage, de stockage et de drainage des eaux de pluie et de débordement des fleuves est un préalable indispensable à leur construction. Malgré la réhabilitation en cours du système hydraulique du nord de la ville, cette zone souffre encore d'un mauvais entretien du réseau de canaux, construits principalement sous le Sangkum Reastr Niyum, qui permettait la gestion des zones lacustres.

Les deux grands promoteurs privés et la municipalité s'entendent dès les années 2000 pour développer le système de drainage dans ce secteur et pour y connecter les projets. L'aménagement et le creusement des canaux progressent cependant lentement. L'accélération de l'urbanisation de la zone nord à partir du milieu des années 2000 rend de plus en plus difficiles la percée et l'aménagement de nouvelles voies d'eau. La municipalité n'est pas capable, ou ne souhaite pas, réserver des terrains pour l'aménagement du système de drainage. Parfois, elle ne peut s'opposer aux intérêts privés de riches propriétaires fonciers¹²⁶ souvent liés aux hautes sphères politiques. La collaboration entre les autorités cambodgiennes et ces investisseurs privés a souvent tourné court, au point que les plans techniques de réalisation des projets ont dû évoluer plusieurs fois.

L'articulation entre les intérêts des acteurs privés et ceux des acteurs publics est souvent complexe. Les autorisations concernant la construction des grands projets urbains

¹²⁶ G. Stetten et I. Picard notent en 2005, à propos de la partie nord de la ville, que « les conditions topographiques et hydrologiques conduisent à une inondation quasi totale de la zone pendant la saison des pluies. Les rares zones exondées sont toutes urbanisées, et s'accroissent progressivement par remblaiements et aménagements. [...] Aujourd'hui, ces liaisons hydrauliques majeures sont mises à mal par des remblaiements excessifs qui compromettent gravement les capacités nécessaires à l'écoulement des événements pluvieux importants. Le risque de débordement devient très important compte tenu de la vulnérabilité du site » (Stetten et Picard, 2005 : 11-12).

sont souvent négociées au sommet de l'État central. La Municipalité de Phnom Penh dispose ainsi de peu de marge de manœuvre dans les processus de négociations, et doit bien souvent gérer en aval les problèmes techniques que pose ce type d'urbanisation, lorsque les espaces sont déjà densifiés. En conséquence, les grands investisseurs ont du mal à articuler de manière pérenne leurs grands projets urbains au sein des territoires périphériques. Les autorités municipales, tout comme les acteurs privés, pâtissent ici d'importantes fragmentations institutionnelles entre la municipalité et les ministères, entre les différents échelons de la hiérarchie territoriale, et entre les différents services techniques attachés à ces différentes institutions.

La question de l'intégration et de l'articulation des grands projets privés à l'urbain existant se pose de la même manière pour les grands projets urbains de la ville-centre. À ce titre, la construction de Diamond Island témoigne des problèmes que pose ce type d'urbanisation.

Le 22 novembre 2010, un mouvement de foule cause la mort de plus de 350 personnes sur un pont suspendu reliant Diamond Island à la ville. Le drame a lieu pendant la fête des eaux, qui accueille cette année-là près de 3 millions de personnes pendant trois jours au sein de la capitale cambodgienne. La fête des eaux célèbre le retournement des eaux du fleuve Tonlé Sap engendré par les crues et décrues du fleuve Mékong. Le Tonlé Sap alimente de novembre à mai le Mékong, et de mai à novembre le lac Tonlé Sap. L'attraction phare des célébrations est la course de pirogues, qui se déroule sur le site des Quatre-Bras, et où concourent des équipes venant de l'ensemble du royaume. Le roi du Cambodge préside la cérémonie du haut de l'appontement royal toute la durée des festivités (Leclère, 1904 ; Pierdet, 2005).

De nombreux spectacles et attractions se mettent en place au sein des espaces publics situés aux abords du site fluvial. Le site de Diamond Island bénéficie d'une situation très favorable pour suivre le déroulement des courses de pirogue ou pour attirer les badauds se promenant le long du fleuve. Pour l'OCIC, la fête des eaux est l'occasion d'attirer sur son projet une foule importante. À cette fin, de nombreux concerts sont organisés, une fête foraine y est implantée et certaines structures sont ouvertes au public.

Le 22 novembre 2010 au soir, alors que la fête bat son plein, l'accumulation de spectateurs sur un des deux ponts d'accès provoque un engorgement qui empêche tout déplacement pendant plusieurs heures. Un accès de panique déclenche le mouvement de foule meurtrier. Cet accident a suscité de vives émotions au Cambodge et particulièrement à Phnom Penh. Des collectes de fonds ont été organisées par des associations et l'État ; les

grandes compagnies cambodgiennes et certaines compagnies étrangères ont fait des dons, parfois importants, aux familles des victimes ; de grandes cérémonies ont été organisées ; l'année suivante, en 2011, la fête des eaux ne sera pas célébrée à Phnom Penh, fait exceptionnel.

Lors de la fête des eaux en 2010, la sécurité sur le site était assurée par une entreprise privée, tandis que, de l'autre côté du pont, quelques policiers géraient la circulation des hommes et des véhicules. L'enquête s'est principalement focalisée sur les causes du mouvement de panique, sans mettre en question la responsabilité des autorités publiques ou de l'investisseur privé, sommé néanmoins de construire un troisième pont afin de prévenir les engorgements. Le pont peut être ici perçu comme une inscription métaphorique de l'absence de lien entre la gestion publique et privée de ce type d'espace, qui génère parfois une rupture totale entre le projet urbain et la ville. Les acteurs chargés de la sécurité pendant l'évènement n'avaient pas prévu de se coordonner pour gérer les flux d'individus. L'absence de mise en cause de l'OCIC ou de l'État pour un défaut de gestion de l'évènement signifie d'une certaine manière que les responsabilités sont renvoyées par les institutions locales du côté de la population, qui n'a pas su utiliser à bon escient ce nouveau produit immobilier qui lui était proposé.

Pourtant, la mise en spectacle de Diamond Island durant la fête des eaux permet à l'OCIC de faire une grande publicité à son projet et aux autorités locales de présenter la modernisation de la ville comme une réalisation politique importante. Comme le note M. Rosemberg-Lasorne, « faire accepter le projet de ville, c'est aussi et en même temps construire une représentation collective du projet, telle que les habitants prennent en charge le projet, y participent » (Rosemberg-Lasorne, 1997 : 4). À la fois illustration et matrice du projet de ville, Diamond Island se situe au croisement des intérêts des acteurs publics et privés, qui construisent une nouvelle représentation collective de la ville afin de dégager un profit politique pour les uns, un profit financier pour les autres. Ces processus se réalisent au détriment d'une réflexion plus large portant sur l'intégration des projets urbains à la ville existante, sur la capacité des institutions locales à pouvoir gérer de telles infrastructures et sur les nouvelles formes de gouvernance qu'exige la présence de tels espaces privatisés au sein de la ville.

La production de la ville par accumulation de projets suggère ainsi une profonde rupture temporelle de l'évolution de Phnom Penh. « [...] Le projet comme ambition urbaine ne peut s'enfermer dans une temporalité purement fonctionnelle et introvertie ; donc dans une démarche de "négationnisme", par rapport à la durée du temps et au devenir de la

société » (Chesnaux, 2001 : 119). Les grands projets urbains, s'ils ne sont pas intégrés à une planification plus globale de l'urbanisation des métropoles, fragmentent les espaces urbains et les temporalités de la croissance urbaine, au détriment de la population, comme nous le montre le drame de Diamond Island.

Ces mécanismes de la fragmentation urbaine sont notamment engendrés par l'opacité des processus d'investissement et l'exclusion des citoyens des négociations politico-économiques qui se jouent au sommet de la hiérarchie institutionnelle. Pour l'État, les grands projets urbains doivent servir à attirer des investissements étrangers, pour générer de l'activité locale et accélérer les flux de capitaux. Ces intérêts macro-économiques présentés comme « stratégiques » semblent prendre le pas, à Phnom Penh comme ailleurs, sur la mise en place d'une politique participative en matière de décision d'aménagement. Le contrôle des flux d'information par les institutions et les investisseurs permet à ces protagonistes de marginaliser toute réflexion liée à l'évolution des modes de production des espaces urbains.

d. Une urbanisation par le haut : de l'opacité de l'investissement à l'aménagement forcé

La course aux investissements est générée par une compétitivité inter-urbaine régionale et mondiale, qui caractérise l'évolution mondiale des modes de production des villes (Harvey, 1985). Au niveau international, la présentation du projet de Camko City par ses promoteurs aux conférences internationales Mipim Asia en 2008 et Cityscape Asia en 2009, qui réunissent des décideurs politiques et des acteurs immobiliers privés (promoteurs, investisseurs, prestataires, etc.), participe à cette dynamique. Plus largement, le financement de la construction de Camko City par la Busan Saving Bank s'inscrit dans le développement d'une coopération internationale – par jumelage – entre la ville sud-coréenne de Busan et la ville de Phnom Penh¹²⁷. La participation de Phnom Penh aux World Cities Summit de 2010 et de 2012, organisés à Singapour, illustre l'intégration de Phnom Penh au sein de cette compétition interurbaine régionale et internationale.

En accueillant de nombreuses conférences internationales et des événements politiques importants, les villes-satellites se font le relais des différents processus d'interactions entre les acteurs privés et publics aux échelles régionale et internationale. La tenue de nombreux événements internationaux sur Diamond Island en témoigne¹²⁸.

¹²⁷ L'accord fut signé le 11 juin 2009, lors de la visite officielle du maire de Busan, Hur Nam-Sik.

¹²⁸ À titre d'exemple, nous pouvons citer l'organisation en 2010 de la World Cam Exhibition qui réunissait un large spectre d'acteurs privés et d'investisseurs locaux et étrangers, ainsi que des domaines d'activité très variés (télécommunication, banque, immobilier, industrie automobile, agriculture, etc.).

À l'échelle nationale, les opérateurs internationaux des grands projets urbains peuvent avoir un rôle qui dépasse de loin l'activité immobilière. La mise en place d'une place boursière au Cambodge en 2011 est le fruit d'une collaboration entre le Cambodge et la Corée. La présence en 2008 de la Busan Saving Bank et de World City (les principaux investisseurs et promoteurs de Camko City) lors de la signature d'une lettre d'intention qui posait les bases de la création de la place boursière à Phnom Penh illustre ces processus. Si la bourse est aujourd'hui installée au sein de l'OCIC Tower, l'International Finance Center et Camko City se sont longtemps disputé l'accueil de cette infrastructure. Les grands projets urbains s'apparentent ainsi à des structures tant physiques que symboliques accompagnant la mise en place des collaborations politiques et économiques du Cambodge avec ses partenaires régionaux et internationaux.

Les enjeux politico-économiques que représente la mutation de Phnom Penh en une métropole régionale « moderne » prennent le pas sur une approche sociale de la transformation des espaces urbains. Les processus de production des grands projets urbains se caractérisent par un manque de diffusion des informations relatives aux négociations entre l'État et les investisseurs privés, et aux choix urbanistiques opérés par ces derniers. À ce titre, le projet du *boeung* Kak illustre bien les enjeux socio-économiques liés à la construction des grands projets, et les problèmes sociaux engendrés par ce type d'urbanisation.

Les abords du *boeung* Kak accueillent en 2007 une des plus importantes zones de logements informels de la ville ; entre 3 000 et 4 000 familles (entre 20 000 et 25 000 personnes) y habitent. Dès 2007, à partir du moment où la vente du *boeung* Kak à un investisseur se sait, un nombre important d'organisations non gouvernementales, locales et étrangères, engagées dans la lutte contre les évictions forcées, se mobilisent pour défendre les droits des familles installées sans titre de propriété autour du lac. La municipalité fait alors savoir qu'il n'y aura pas de délogement des familles. Quelques mois plus tard, en août 2008, la municipalité, une fois que les dimensions exactes du terrain vendu par la municipalité au promoteur privé sont arrêtées, fait savoir que la plupart des familles installées illégalement au bord du lac doivent partir.

Un bras de fer commence entre les associations représentant les familles d'un côté, et l'État avec l'investisseur privé de l'autre. Après de multiples tractations et différentes offres de compensation par la compagnie, les dernières familles ayant refusé les compensations sont expulsées par la force en septembre 2011. En réaction, la Banque mondiale suspend tous ses prêts au Cambodge, en attendant qu'une issue favorable soit

trouvée pour les personnes n'ayant plus de terre après leur éviction du *boeung* Kak (Banque mondiale, 2011).

Selon certaines estimations, environ 133 000 personnes ont été expulsées de leur logement depuis 1990 à Phnom Penh (Cohre, 2009 ; Licadho, 2009). Ce phénomène n'est pas circonscrit à la capitale. Amnesty International estime le nombre de personnes qui vivent sous la menace d'une expulsion, à 150 000 au Cambodge et 70 000 à Phnom Penh (Amnesty International, 2008). Dans la plupart des affaires de relogement, la faiblesse d'action du gouvernement, voire sa participation aux actions de délogement, est associée à la corruption des fonctionnaires d'État et aux liens entre les investisseurs privés et le gouvernement¹²⁹. L'utilisation par les policiers et les compagnies privées de menaces et de violences, tant psychologiques que physiques, font partie intégrante des dispositifs de pouvoir qui caractérisent la production de l'espace au Cambodge (Springer, 2009).

L'entreprise Shukaku Inc., dont l'organisation est particulièrement opaque, est fortement liée à l'État. Son propriétaire est le sénateur sino-cambodgien Lao Meng Khin, appartenant au Parti du peuple cambodgien et proche du premier ministre Hun Sen, qu'il conseille principalement sur les investissements étrangers. Sa femme, Cheung Sopheap, dirige le groupe cambodgien Pheapimex dont les activités concernent principalement l'exploitation des sols et des sous-sols, l'énergie et, de manière croissante, le secteur de la construction immobilière. Cette compagnie possède au Cambodge une nébuleuse de sociétés qui travaillent avec un nombre important de partenaires étrangers, principalement chinois¹³⁰. Certains journalistes avancent que la société Pheapimex et ses différentes joint-ventures possèdent environ 7,4 % des terres du Cambodge (Ruo, 2011).

Le financement du projet du *boeung* Kak est principalement assuré par des sociétés chinoises originaires du Yunnan. Entre le 5 et le 9 avril 2007, la venue d'une délégation menée par le gouverneur du Yunnan, Qin Guangrong, aboutit à la signature d'une série d'accords entre le gouvernement cambodgien – représenté par le très influent Sok An¹³¹ – et diverses entreprises chinoises pour le développement de grands projets immobiliers et d'infrastructures en province comme à la capitale. Le projet du *boeung* Kak en fait notamment partie.

¹²⁹ Entretien le 17 juin 2012 avec l'organisation non gouvernementale Human Right Task Force.

¹³⁰ Par exemple, la compagnie chinoise Wuzhishan LS Group s'est associée par joint-venture à Pheapimex pour l'exploitation de trois concessions dans les provinces de Mondolkiri et de Pursat (Global Witness, 2007).

¹³¹ Sok An, vice-premier ministre du Cambodge, est un des hommes politiques les plus influents du Cambodge ; il appartient au Parti du peuple cambodgien.

En 2008, l'annonce de l'achat du *boeung* Kak par la compagnie Shukaku Inc. engendre une frénésie de recherche d'informations, tant l'origine de l'investisseur est confuse. Le projet fait l'objet de toutes les rumeurs, qui pousseront notamment l'ambassade de Corée à publier un démenti officiel pour certifier que la compagnie n'est pas coréenne (Klein, 2008). Cette confusion a sans doute amené le sénateur Lao Meng Khin à se faire connaître comme le propriétaire de la Shukaku Inc., alors que la compagnie avait signé un accord avec le gouvernement pour la concession de ce terrain dès 2003¹³².

Après les premières négociations, il est décidé que les fonds chinois doivent transiter par l'intermédiaire de l'entreprise d'État chinoise Yunnan International Economic and Technical Cooperation Corporation et principalement par une de ses filiales, la Yunnan Copper Compagny (spécialisée dans l'extraction de cuivre) (Xinhua, 2007). Cette dernière se désengage cependant du projet en 2009, pour des raisons obscures. De nouvelles tractations s'engagent alors afin de trouver un nouvel investisseur chinois. Au cours de l'année 2009, le site Internet de la compagnie chinoise Shenzhen Jiajiahao Investment Development, originaire du Guangdong et filiale de la compagnie d'État Gwangdong New Golden Foundation Investment Development, publie une photographie montrant des cadres de la compagnie posant avec Sok An et divers officiels cambodgiens (*Phnom Penh Post*, 2010). La légende indique la progression des négociations sur le développement du *boeung* Kak.

En 2010, soit deux ans après le début du remblayage du lac, la société chinoise Inner Mongolia Erdos Hung Jun Investment Company prend possession, toujours sous la forme d'une *joint-venture*, de 51 % des parts de la société Shukaku Inc. L'accord initial passé entre le Premier ministre Hun Sen et le président de Hung Jun prévoit un investissement total au Cambodge (dans le projet du *boeung* Kak mais aussi en province, notamment dans l'énergie et l'extraction de ressources) de trois milliards de dollars. L'accord comprend une coopération avec Phanimex, Shukaku Inc. et la Cambodia International Investment Development Group, compagnie détenue elle aussi par Lao Meng Khin (*Phnom Penh Post*, 2011). De manière étonnante, la compagnie chinoise Hung Jun, qui présente une capacité de financement particulièrement importante (plusieurs milliards de dollars), est créée 6 mois avant sa participation au capital de Shukaku Inc.

La totalité des investissements, la liste exacte des partenaires et la teneur des négociations demeurent floues. Les informations sont sporadiques et proviennent souvent

¹³² Entretiens informels à la municipalité entre 2008 et 2009.

de sources difficiles à recouper. L'opacité des négociations et des différentes joint-ventures à la base du développement du *boeung* Kak illustrent les liens entre grandes familles sino-khmères, situées à la tête du gouvernement cambodgien, et cadres provinciaux chinois. À ce titre, les provinces du Yunann et du Guangdong semblent entretenir des liens forts avec la diaspora chinoise au Cambodge, et avec la population sino-khmère. Les origines hakkas¹³³ de Sok An, la concentration de ce groupe ethnolinguistique dans le sud de la Chine et son influence ancienne au sein de la péninsule sud-est-asiatique participent certainement de ces relations économique-politiques inter-régionales et interpersonnelles.

Au regard de l'importance des investissements, la puissance de frappe des compagnies d'État provinciales chinoises est un avantage non négligeable pour les acteurs chinois. Les négociations ne concernent jamais un projet unique. Les grands projets immobiliers représentent une certaine prise de risque pour l'État chinois. Il est probable que les concessions hydrologiques, forestières et minières accordées par le Cambodge aux sociétés chinoises représentent une condition *sine qua non* de l'investissement immobilier, plus risqué, car plus exposé aux fluctuations du marché que les matières premières.

Le manque de transparence du projet du *boeung* Kak révèle une volonté délibérée de contrôle et de rétention des informations ayant trait aux investissements en général, immobiliers en particulier. La disparition du lac, la construction d'un projet d'une telle envergure, tout comme le montage financier douteux, ont été éclipsés par la question de la compensation des familles déplacées de force. Les autorités ministérielles et municipales ont su développer, au fil des ans, des compétences dans la gestion des évictions à Phnom Penh¹³⁴. Le *boeung* Kak était le plus important rassemblement de logements illégaux de la capitale et l'éviction des populations ne pouvait que faire grand bruit. Focaliser l'attention sur l'éviction a finalement permis aux investisseurs privés et à l'État d'empêcher tout dialogue et réflexion sur l'aménagement urbain et de taire la nature des négociations entre les différents protagonistes du projet.

Parallèlement, ce manque de transparence évoque la forte fragmentation du pouvoir au sein de la sphère institutionnelle. Les liens affairistes tissés entre des sino-khmères à la tête de l'État cambodgien et des élites provinciales chinoises renforcent ces dynamiques. Les négociations semblent être menées au gré des opportunités, en fonction de réseaux socio-ethniques éclatés, maintenus par différentes familles se partageant le pouvoir.

¹³³ Les Hakkas représentent une des cinq principales minorités chinoises du Cambodge.

¹³⁴ Entretien le 1^{er} juillet 2008 avec Man Choeun, vice-gouverneur de la Municipalité alors en poste, s'occupant notamment des questions de relogement et de réduction de la pauvreté à Phnom Penh.

Membres du premier cercle de Hun Sen, Lao Meng Khin et sa femme Cheung Sopheap assurent une grande partie du financement du Parti du peuple cambodgien (Bertrand, 2004). Les retombées financières du projet profiteront avant tout aux grandes familles concernées par le projet. Les flux de capitaux transiteront au sein de ces cercles restreints, en fonction de jeux d'alliances complexes, dont les tenants et les aboutissants semblent difficiles à saisir, justement car le contrôle des flux d'information s'apparente ici à un dispositif de pouvoir primordial.

Les grands projets urbains accélèrent la réorganisation territoriale de Phnom Penh et illustrent la diffusion de nouveaux modes de production des espaces urbains de la capitale cambodgienne, qui se réalise dans un cadre plus global de la diffusion de nouvelles images de la « modernité urbaine ».

Au sein de la ville-centre, les constructions de tours de grandes hauteurs, de condominium et de grands projets opèrent un dédoublement de la centralité économique de l'ancien quartier colonial vers le sud de la ville. Ce mouvement représente une certaine forme de reconquête du site des Quatre-Bras, déjà amorcée au cours des années 1960. La spécialisation économique de ces quartiers de la ville-centre s'accompagne d'une multiplication de projets urbains au sein des périphéries, principalement spécialisés dans la production d'habitats. L'étude des étapes de la construction de ces biens immobiliers montre des stratégies immobilières singulières, qui aboutissent à une rupture entre les espaces conçus et les espaces réellement produits.

Les acteurs privés semblent avoir l'initiative des choix en matière d'aménagement et d'urbanisme. Les relations opaques entre les acteurs privés et les acteurs publics ne permettent pas une réelle réflexion sociétale sur le devenir de la capitale. La population, qui s'exprime sporadiquement par l'intermédiaire d'organisations locales ou internationales, semble ne pas avoir voix au chapitre.

Ces nouvelles manières de « faire » la ville semblent par ailleurs difficilement s'accorder aux réalités socio-spatiales locales. La réorganisation territoriale de Phnom Penh profite à certaines entreprises et à une classe urbaine aisée, mais se fait au détriment d'une partie de la population. Les ménages exclus des marchés immobiliers formels sont de plus en plus marginalisés et les intérêts privés priment sur l'effort d'intégration de ces populations aux transformations urbaines contemporaines. Ces dynamiques sont permises par la mise en place de processus de domination et de contrôle,

notamment illustrés par la maîtrise de la diffusion d'informations relatives aux aménagements urbains et aux flux de capitaux immobiliers.

Du point de vue des institutions, ce n'est pas tant l'État en tant que tel qui profite de ces flux de capitaux importants, mais plutôt un nombre limité de fonctionnaires et de personnages politiques. D'un point de vue technique, les institutions territoriales doivent alors gérer *a posteriori* ces transformations territoriales.

Conclusion de la première partie

En un peu plus de 20 ans, la capitale cambodgienne a subi des transformations drastiques. Après le ralentissement, voire l'arrêt, de l'urbanisation entre 1975 et la fin des années 1980, les modes de production des espaces urbains de Phnom Penh montrent une certaine convergence avec ceux des autres métropoles sud-est-asiatiques. Ce « rattrapage » se caractérise par la croissance de capitaux étrangers et la mise en place d'une urbanisation centrée sur les projets urbains.

De manière générale, un changement de paradigme apparaît à partir des années 1990. La dialectique tradition-modernité, qui prévalait entre la fin du XIX^e siècle et la fin des années 1960, semble remplacée une dialectique global-local. Cette dynamique se perçoit à travers les stratégies commerciales développées par les grands promoteurs locaux et internationaux, et le rôle des grands projets urbains en tant que supports de nouvelles dynamiques politico-économiques régionales et internationales.

L'importance croissante de la production urbaine privée est autorisée par l'accélération des flux de capitaux, la complexification des montages financiers et les capacités financières de grandes compagnies internationales, qui peuvent se substituer à l'État dans presque tous les domaines de la production urbaine (planification, construction, commercialisation, etc.).

Ces grandes tendances de l'urbanisation de Phnom Penh, et de la réorganisation territoriale qui en résulte, s'accompagnent d'une transformation en profondeur des dynamiques immobilières locales. En effet, à l'ombre des grands projets immobiliers émergent de nouvelles manières de produire la ville, portées par de petits acteurs privés et des entrepreneurs locaux. L'évolution rapide des produits immobiliers proposés et des techniques immobilières témoigne à ce titre du dynamisme de ces acteurs secondaires et souvent mésestimés, et d'un métissage important des savoir-faire, qui vont à l'encontre de la prétendue convergence des modes de production des villes asiatiques vers ceux des villes occidentales (Dick et Rimmer, 2009).

L'évolution généralisée des pratiques urbaines à Phnom Penh semble en effet concernée par des processus complexes de diffusion et de réappropriation des compétences immobilières. Surtout, les promoteurs et les investisseurs privés ne sont pas les seuls à produire ces nouveaux espaces urbains. Les citoyens, à la fois consommateurs et producteurs de produits immobiliers, permettent de matérialiser, par leurs pratiques, leurs discours et leurs représentations, les espaces conçus en espaces de vie.

Les espaces périphériques semblent particulièrement propices à l'étude de ces dynamiques. Les plus faibles densités humaines et du bâti, ainsi que des prix fonciers moins élevés, en font de véritables lieux d'expérimentations et de conquêtes pour les acteurs immobiliers locaux. Les logiques résidentielles, les espaces de vie et les pratiques spatiales évoluent au rythme de ces transformations, qui participent en retour à la mutation des pratiques immobilières.

DEUXIÈME PARTIE

**Rente, spéculation et stratégies résidentielles :
production urbaine et appropriation
territoriale**

La croissance de la spéculation immobilière depuis la deuxième moitié des années 1990 jusqu'à la fin des années 2000 a été le moteur d'une transformation sans précédent des espaces périphériques. L'attractivité de la rente immobilière a engendré une frénésie de l'échange et de la production de logements en périphérie de la ville.

Les paysages urbains se transforment ainsi rapidement. Parallèlement à la construction de grands projets de type « ville-satellite » ou tour de grande hauteur, la production immobilière de petite et de moyenne envergures, internationale ou locale, professionnelle ou familiale, accélère la formation de nouveaux espaces de vie et la transformation par densification des espaces urbanisés plus anciens.

Certains produits urbains génériques, comme le compartiment chinois, jouent un rôle majeur dans ces évolutions. Ils témoignent de la diffusion et de la réappropriation de nouveaux modes de production des projets immobiliers par des promoteurs locaux et par les habitants. Dans ces stratégies de conquête de terrains à bâtir et à occuper, et de nouveaux espaces à habiter et à s'approprier, la production individuelle de logements ne doit pas être sous-estimée.

En même temps que les nouveaux quartiers apparaissent et que les plus anciens se transforment, les profils des habitants évoluent rapidement. Les dynamiques résidentielles attestent d'écarts socio-économiques croissants entre une population anciennement installée et de nouveaux résidents issus de la ville-centre et des provinces. Ces dynamiques résidentielles sont tributaires de l'histoire de Phnom Penh, tout comme des nouvelles synergies économiques qui se forment en périphérie.

L'étude des discours et des pratiques trouve alors son intérêt dans la compréhension des transformations des espaces de vie et des modes d'habiter. La prédominance des acteurs privés dans la construction de la ville génère une fragmentation accrue des modes de production des espaces périphériques.

En associant des approches morphologiques, sociologiques et géographiques, la deuxième partie de ce travail tentera de mettre en valeur certaines dynamiques socio-spatiales qui illustrent et façonnent les évolutions de la production urbaine locale. En partant du postulat que l'activité immobilière se situe au croisement des stratégies économiques, des réalités sociales et des pratiques spatiales, l'objectif est ici de comprendre les conditions, à partir de l'observation des dynamiques locales de la production urbaine, de l'émergence de nouvelles formes de construction et d'appropriation des espaces urbains à Phnom Penh.

Chapitre 4

La production immobilière locale entre transferts et réappropriations

« À des degrés divers, à des moments différents et en des lieux variés, nous sommes tous des acteurs syntagmatiques qui produisons du "territoire". Cette production de territoires s'inscrit parfaitement dans le champ du pouvoir de notre problématique relationnelle ».

Raffestin C., 1980. *Pour une géographie du pouvoir*, Paris, Librairies Techniques, p.138.

La transformation des espaces périphériques est accélérée par la multiplication de projets de moyenne et de petite envergures. La perspective de gain rapide sur un marché hautement spéculatif favorise, à partir de la fin des années 1990, la conquête des espaces périphériques par les acteurs locaux. Ces territoires se transforment au rythme d'investissements à répétition, qu'ils soient conduits par un acteur professionnel qui développe un projet immobilier de plusieurs centaines de logements ou par un acteur individuel qui construit une ou plusieurs habitations.

Le compartiment chinois s'impose comme le produit phare de l'étalement urbain et de la densification des périphéries. Sa diffusion préfigure la progression du front urbain, tout comme son implantation dans les espaces interstitiels annonce de nouveaux territoires de conquêtes pour les investisseurs immobiliers, à la recherche du meilleur rapport prix-localisation.

La construction en série de compartiments chinois est communément appelée *borey*. Véritable figure de l'urbanisation contemporaine de la capitale, ces espaces représentent un produit particulièrement rentable pour les investisseurs et les acheteurs individuels. Ce produit immobilier générique tend néanmoins à se diversifier, en même temps que les acteurs locaux se professionnalisent et que les acteurs étrangers diffusent de nouveaux modes de construction de la ville et de nouvelles formes d'urbanité.

Entre les espaces en bordure de la ville-centre et les espaces périurbains, les modes d'occupation du sol ne diffèrent pas drastiquement. Les plus grandes différences entre les projets immobiliers apparaissent au regard des biens proposés, de la partie développement du projet et des stratégies marketing adoptées : les stratégies des promoteurs s'adaptent à l'évolution du marché.

La multiplication des projets de moyenne envergure fait bien souvent oublier le rôle des acteurs individuels dans la transformation des périphéries urbaines. Les acheteurs et investisseurs individuels permettent la diffusion de nouvelles formes d'espaces de vie, tout en accélérant la transformation des habitats existants. Les investisseurs moyens sont parfois freinés par le morcellement de la trame foncière, qui rend difficile l'acquisition de terrains assez vastes pour accueillir des projets de plusieurs dizaines ou centaines de logements. Le coût de plus en plus élevé des terrains qui bordent les grands axes de communication force les investisseurs individuels à rechercher des terrains et des logements en retrait de la trame urbaine principale. En conséquence, les espaces interstitiels sont, du point de vue du marché immobilier, particulièrement dynamiques.

Ces dynamiques sont notamment accélérées par l'industrialisation des espaces péricentraux et périphériques en général. La construction de plusieurs centaines d'ateliers dédiés à l'industrie de la confection accroît notamment l'attractivité d'espaces situés en retrait des axes principaux. La présence d'ouvrières de la confection transforme les logiques de rente foncière, favorise la densification des espaces périphériques et accélère l'étalement urbain.

1) Les compartiments chinois et les *borey* : des biens immobiliers typiques, génériques et adaptables

La conquête des espaces périphériques par des promoteurs locaux aux capacités financières parfois importantes favorise la construction de projets de moyenne envergure, pouvant parfois accueillir plusieurs centaines d'unités de logement. Appelés généralement *borey*, ces types d'espaces de vie en périphérie – par ailleurs présents dans la ville-centre – sont devenus des produits immobiliers génériques principalement destinés à une clientèle locale. Essentiellement composés de compartiments chinois, même si l'offre tend à se diversifier, ces projets accélèrent fortement la restructuration des espaces périphériques.

a. Un produit attrayant pour les promoteurs et les acheteurs individuels : le compartiment chinois au sein des borey

La présence de compartiments chinois à Phnom Penh est attestée dès le XIX^e siècle (Brau de Saint-Pol Lias, 1885 ; Lanessan, 1895a). Symbole selon C. Goldblum de l'existence d'un modèle urbain sino-colonial (Goldblum, 1985 ; 1991 ; 1994), le compartiment chinois est définitivement attaché à l'accélération de l'urbanisation des villes marchandes en Asie

du Sud-Est à partir du XIX^e siècle, dynamique notamment portée par les diasporas chinoises marchandes.

Comme le note E. Cerise pour Hanoi, « les compartiments sont des composantes essentielles des projets qui font la ville aujourd'hui » (Cerise, 2009 : 393), remarque tout à fait valable pour Phnom Penh. Dès la fin du XIX^e siècle, les stratégies politiques et urbanistiques des Français au Cambodge favorisent la disparition progressive de la ville végétale cambodgienne au profit des formes bâties évoquant la ville marchande chinoise et sino-cambodgienne. Dès lors, le compartiment chinois occupe une place centrale dans les dynamiques d'urbanisation de la capitale cambodgienne. Son actuel succès à Phnom Penh s'explique en partie pour les mêmes raisons qu'aux XIX^e et XX^e siècles : le compartiment chinois est un produit attractif pour les investisseurs et les aménageurs urbains. Composé de briques et demandant peu de ciment, sa construction est rapide, peu coûteuse, et permet une emprise optimum de l'habitat sur la parcelle. La forme rectiligne de l'habitat permet d'accoler une série de logements et d'optimiser l'occupation de l'espace. Enfin, les méthodes de construction, peu complexes, sont assez répandues dans la capitale et ne demandent pas de compétences techniques poussées.

La dimension du rez-de-chaussée permet d'y installer une activité, de stocker des marchandises et de garer un véhicule. L'habitat est peu large, mais profond. La cuisine et la pièce d'eau sont situées à l'arrière du bâtiment, proches de la sortie arrière. Dans les séries de compartiments récents construits au sein des espaces périphériques, la cuisine donne généralement sur un passage. Les compartiments chinois présentent l'intérêt pour les habitants d'être facilement extensibles en hauteur.

L'adaptabilité de ce type d'habitat explique en partie sa large diffusion dans la ville. En offrant la possibilité d'allier fonctions résidentielle et commerciale, le compartiment intéresse tant les habitants que les commerçants et les entreprises, ce qui explique son succès. « Le compartiment est une forme architecturale qui s'est toujours adaptée aux situations urbaines qui se sont présentées à lui. Lorsque le commerce privé est possible, le compartiment tire profit des opportunités économiques pour se développer, tendant vers une forme toujours plus dense, plus haute, utilisant et rentabilisant tout l'espace disponible. La tendance observée actuellement à Hanoi est à la séparation des deux fonctions co-génératrices du compartiment : le commerce et l'habitat » (Cerise, 2009 : 445). Tout comme à Hanoi, les compartiments chinois à Phnom Penh ne sont pas exploités de manière identique au sein de la ville-centre et dans les espaces périphériques. L'hybridité tant dans les fonctions (Viaro, 1992) que dans les formes architecturales (Cerise, 2009) en fait ainsi

un produit particulièrement adaptable à l'évolution des modes de construction des espaces urbains en général.

À Phnom Penh, les compartiments chinois d'origine sino-coloniale ont pratiquement disparu (Wakita et Shiraishi, 2007). L'étude des espaces intérieurs et extérieurs, de l'évolution des activités intérieures et extérieures et des types architecturaux démontre une évolution contemporaine des modes d'habiter dans la ville-centre (Wakita et Shiraishi, 2008 ; Wakita et Shiraishi, 2010), portée par trois dynamiques principales : une sécurisation et une fermeture accrues des logements ; une plus grande division des compartiments, qui conduit à une diminution de la surface moyenne des espaces de vie ; une diversification des moyens d'accès aux habitats (escaliers extérieurs, accès par des logements mitoyens par exemple), comme conséquence de la précédente caractéristique (Wakita et Shiraishi, 2010).

Ces transformations constatées dans la ville-centre ne sont pas tout à fait les mêmes au sein des espaces périphériques, ce qui s'explique principalement par les plus faibles densités du cadre bâti, par les types de projets urbains en construction et par les stratégies des nouveaux propriétaires de ces logements. Les compartiments chinois vont pouvoir y être construits en séries, après que les terrains ont été viabilisés par les promoteurs.

b. La conquête des espaces périphériques : une évolution des stratégies de rente immobilière ?

Au sein des périphéries, les multiples remblais à Phnom Penh représentent les marqueurs paysagés des achats fonciers.

Photographie 20 : Un particulier remblayant son terrain



Source : Fauveaud, 2010.

Le propriétaire du terrain visible sur la photographie 21 pompe le sable au fond d'un petit étang situé sur sa terre afin d'en remblayer une autre partie. Cela lui permet de disposer d'un espace constructible plus important et de creuser plus profondément l'espace lacustre, qu'il aménagera plus tard en zone récréative.

Photographie 21 : Les prémices de l'urbanisation : un paysage dunaire



Source : Fauveaud, 2009.

Le tuyau visible au premier plan transporte le sable des bateaux de pompage situés au bord des berges du Tonlé Bassac vers le terrain à remblayer. Caractérisés par un paysage dunaire, ces espaces au sein du *sangkat* Nirouth étaient, avant l'arrivée des promoteurs, principalement marécageux.

Comme le montre la carte 18, les espaces périurbains à l'est de Chbar Ampeul, au sud-est de la ville, accueillait plus de 1 500 m² de remblais en 2011¹³⁵. Situés dans le bassin versant du Mékong, ces espaces inondables, qui s'apparentent bien souvent à des marécages en saison des pluies, nécessitent un travail de remblai important, préalable indispensable à toute construction. La photographie 20 nous montre le remblai n° 2 visible sur la carte 18. Le sable des remblais provient principalement des zones fluviales. Pendant les années 2000, le sable qui servait au remblai dans la zone était pompé dans le Tonlé Bassac. Aujourd'hui, il est principalement pompé en amont du Tonlé Sap et du Mékong. Le sable est ensuite transporté par bateaux jusqu'aux berges du Tonlé Bassac (au plus près des terrains à remblayer), pour être finalement acheminé par tuyaux sur les terrains.

¹³⁵ Calcul réalisé sur ArcGIS.

Carte 18 : Une multiplication des remblais en zone périurbaine



Source : Photo satellite Spot, 2011.

La couleur rouge évoque une prédominance du couvert végétal. Les grandes zones de remblais à l'est de Chbar Ampeul, essentiellement constituées de sable, sont particulièrement visibles ici.

Les promoteurs peuvent « réserver » pour plus tard les terrains remblayés, dans l'attente d'une croissance des prix immobiliers (remblai n° 1 sur la carte 18). Certains terrains remblayés peuvent être divisés en lots et proposés à la vente (remblai n° 3 sur la carte 18). Dans ce cas, il faudra attendre la fin de la viabilisation du terrain pour que l'acheteur puisse commencer à construire son logement. Le prix de la parcelle en cours de viabilisation est moins cher que celui d'une parcelle viabilisée : cela en fait le principal argument de vente. Enfin, un terrain remblayé peut être en cours de constitution (remblai n° 2 sur la carte 18). Dans ce dernier exemple, le promoteur cherche à racheter des terrains se situant à l'ouest de sa propriété. Le processus de rachat peut prendre du temps, surtout lorsque le foncier est particulièrement morcelé en propriétés individuelles, comme c'est le cas ici.

Les espaces de remblais au sein des espaces périurbains sont les prémices de l'avancée du front d'urbanisation. Le rachat des terrains favorise la pression foncière et entraîne le déplacement des activités agricoles plus loin de la ville. Le rachat de plusieurs milliers de kilomètres carrés de terres par de grands propriétaires attirera par la suite des investisseurs individuels, qui rachètent à leur tour de petits terrains. L'arrivée d'investisseurs de grande et de moyenne envergures dans un espace génère ainsi une accélération exponentielle des transactions immobilières.

En tant que formes génériques de l'urbanisation à Phnom Penh, les *borey* participent de la transformation des paysages urbains en périphérie. Au-delà de déplacer le front d'urbanisation, la construction de ce type de projet densifie les espaces interstitiels.

c. Les borey : produire la ville en série

La multiplication de projets de type *borey* transforme rapidement les paysages urbains périphériques. Le terme *borey* fait référence aux cités khmères anciennes. Il est employé par les Vietnamiens pour désigner les biens immobiliers et fonciers attachés à chaque administration dans le contexte du retour contrôlé de la population à Phnom Penh en 1979 (Carrier, 2007 : 166).

Photographie 22 : L'entrée d'un *borey* en périphérie de la ville



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie, prise depuis la rue, montre l'entrée d'un *borey* situé au sein du *sangkat* Prek Pra. L'inscription au-dessus de la porte d'entrée du *borey* indique « *borey* Chruy Bassac », tirée du nom du *phum*. Les compartiments chinois visibles de part et d'autre de l'entrée font partie du lotissement et sont tournés vers la route. À l'inverse, les compartiments chinois à l'intérieur du *borey* sont perpendiculaires à la route principale et font face à la rue intérieure au projet. Ce type d'agencement du bâti est typique des *borey* bordant un axe de circulation important.

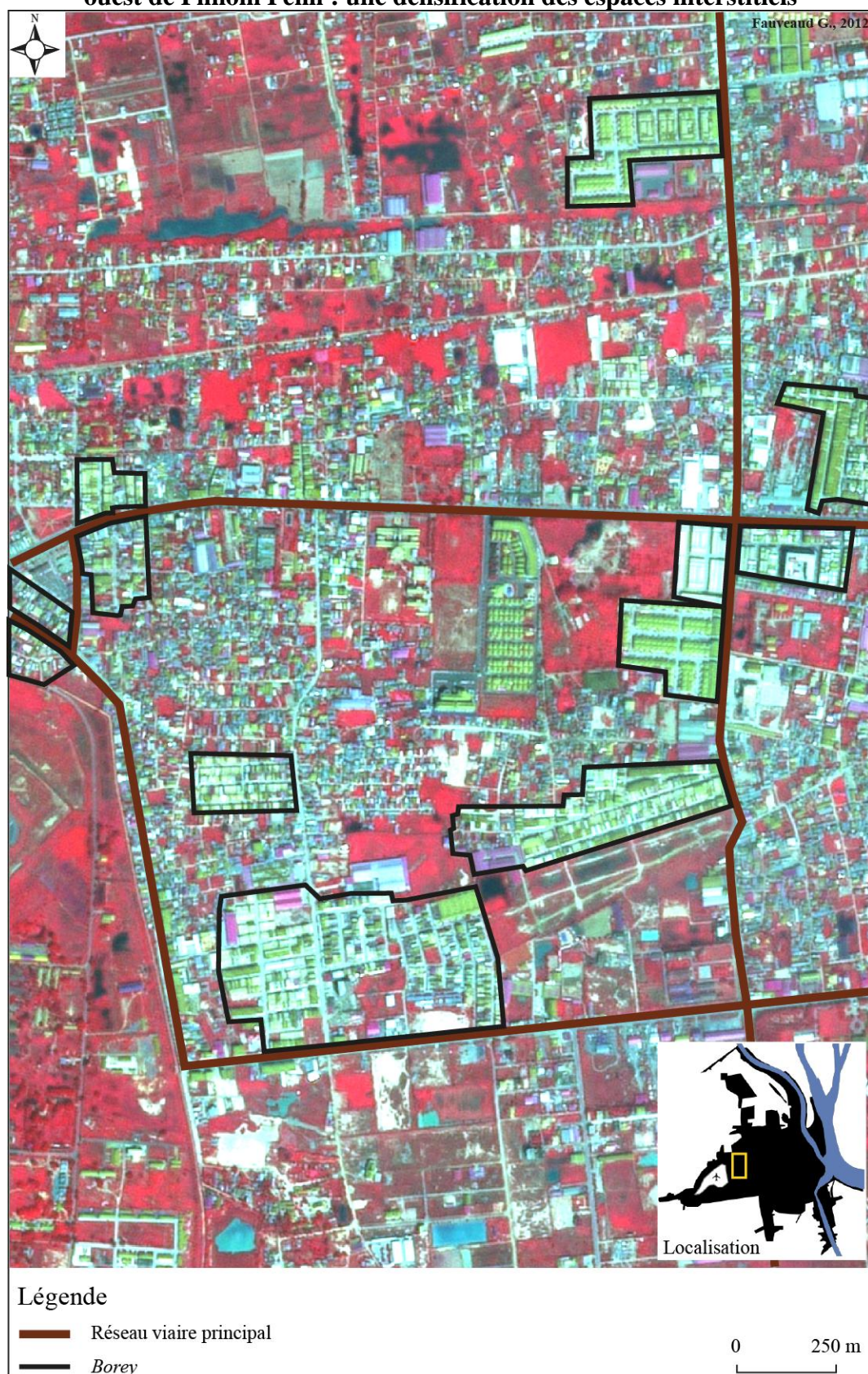
Dès le départ des Vietnamiens, le terme est utilisé pour désigner les nouveaux projets de compartiments chinois qui voient le jour dans la ville-centre tout d'abord, puis en périphérie. Au début des années 1990, ces projets sont limités à quelques unités de logement, sur des espaces fonciers généralement vastes, où la surface bâtie progresse au rythme des achats¹³⁶. Aujourd'hui, le terme *borey* désigne dans le langage courant un quartier composé de logements récents – généralement des compartiments chinois –, et où l'accès aux personnes extérieures est interdit, contrôlé, ou autorisé. Les promoteurs utilisent largement ce terme pour nommer leurs projets. Véritable lieu de l'urbanité contemporaine, il est devenu un référent spatial pour l'orientation des populations urbaines dans la ville et la dénomination de quartier de la capitale, au même titre que les pagodes et les marchés. On habite, ou on se rend, près des *borey* de Teuk Tla par exemple¹³⁷, au même titre que l'on habite près du *wat*¹³⁸ Ounalom dans la ville-centre.

¹³⁶ Entretiens informels à la Municipalité entre avril et septembre 2008.

¹³⁷ Conversation entendue entre un habitant et un moto-taxi.

¹³⁸ Le *wat* signifie littéralement la pagode.

Carte 19 : La construction de *borey* depuis les années 1990 dans la zone périphérique ouest de Phnom Penh : une densification des espaces interstitiels



Source : Photo satellite Spot, 2011.

Pour les habitants de Phnom Penh, les *borey* désignent des lieux de vie généralement luxueux, construits avec de bons matériaux et ayant une emprise foncière relativement importante. Les grandes villes-satellites peuvent être désignées par ce terme. Pour une jeune génération de cambodgien, le terme *borey* a perdu quelque peu sa dimension historique. Certains projets emblématiques ont largement favorisé le rayonnement de cette appellation. Le *borey* Chamkarmon par exemple, situé dans la ville-centre et construit par la Canadia Bank au début des années 2000, a largement participé à la diffusion du terme.

La multiplication des *borey* en périphérie transforme rapidement ces espaces. Les terrains situés dans la partie ouest de la capitale, étant donné leur proximité avec la ville-centre et l'aéroport et l'importance des espaces disponibles, sont devenus des espaces de conquête pour les investisseurs immobiliers. La carte 19 représente une partie de ces constructions, dont la plupart sont sorties de terre entre 2006 et 2011.

Ces espaces de vie se localisent à proximité des grands axes de circulation, tout en se situant en retrait de ces derniers. Le prix du foncier en est ici la cause principale. Le prix au mètre carré est sensiblement moins cher au fur et à mesure de l'éloignement des grands axes : à quelques centaines de mètres des axes structurants, les prix peuvent être divisés par deux ou trois. En conséquence, les espaces les plus rentables pour les promoteurs immobiliers locaux se situent au sein des interstices vides d'urbanisation. La multiplication de ce type de projet transforme les paysages des quartiers et des espaces de vie (photographie 23). Une certaine forme d'urbanité générique propre aux espaces périphériques bien connectés à la ville-centre émerge.

Photographie 23 : Une route bordée par des *borey* à Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre un paysage urbain essentiellement constitué de façades de *borey* bordant une route récemment rénovée en périphérie de la ville. Les logements donnant sur l'axe de circulation accueillent des activités marchandes ou de services en rez-de-chaussée.

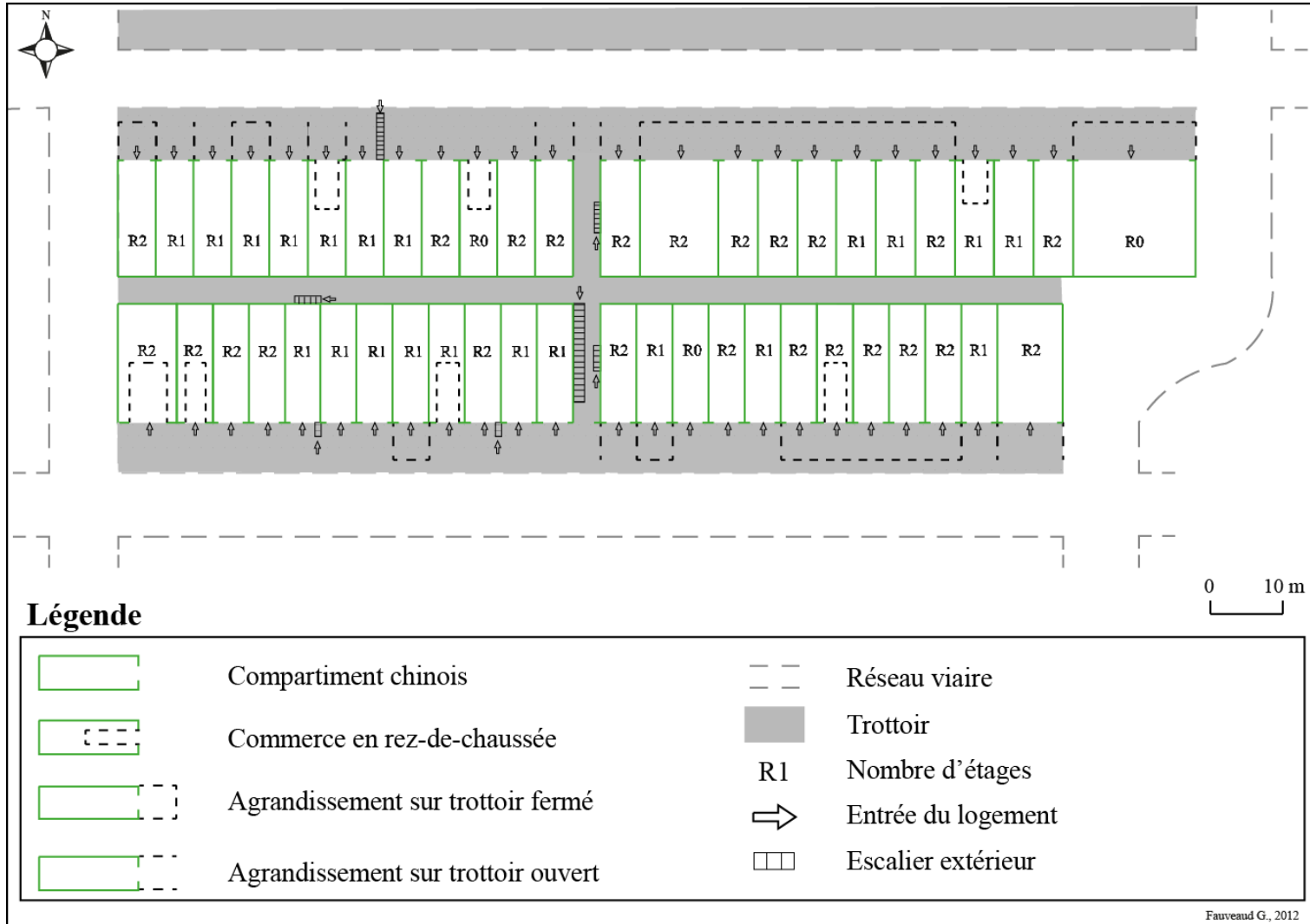
Photographie 24 : Une perspective rectiligne à l'intérieur d'un *borey* à Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009

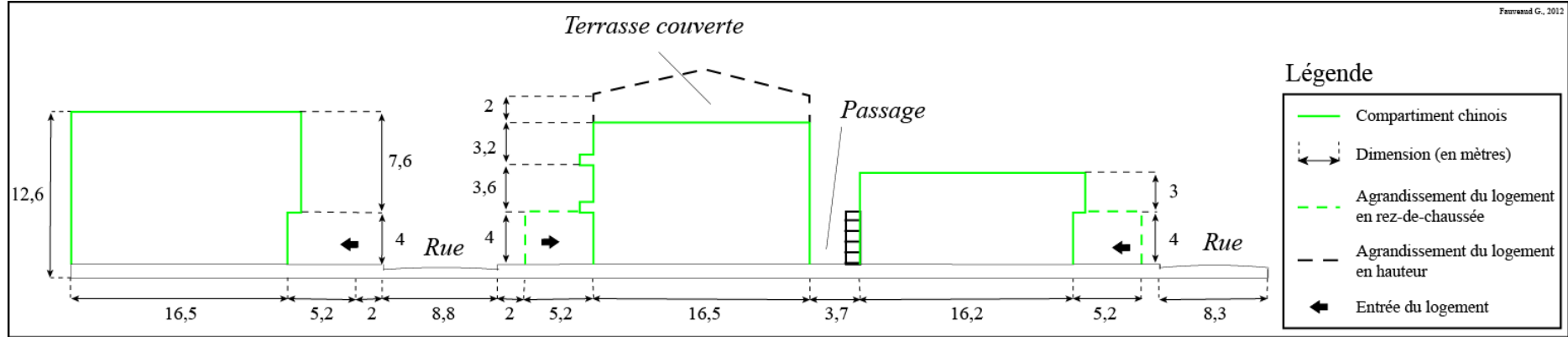
Cette photographie montre l'intérieur d'un *borey* en périphérie. Les trottoirs devant les logements sont moins grands que ceux situés à l'extérieur des projets, donnant sur la rue principale. Les hauteurs des compartiments varient en fonction des propriétaires. L'architecture des constructions n'est pas uniforme, même si les dimensions des logements varient souvent peu à l'intérieur d'un même projet. Les propriétaires peuvent généralement utiliser différents types de matériaux pour agrémenter les façades.

Schéma 2 : Une série de compartiments dans un *borey* localisé dans le *sangkat* Tuol Sangke, en périphérie nord de Phnom Penh



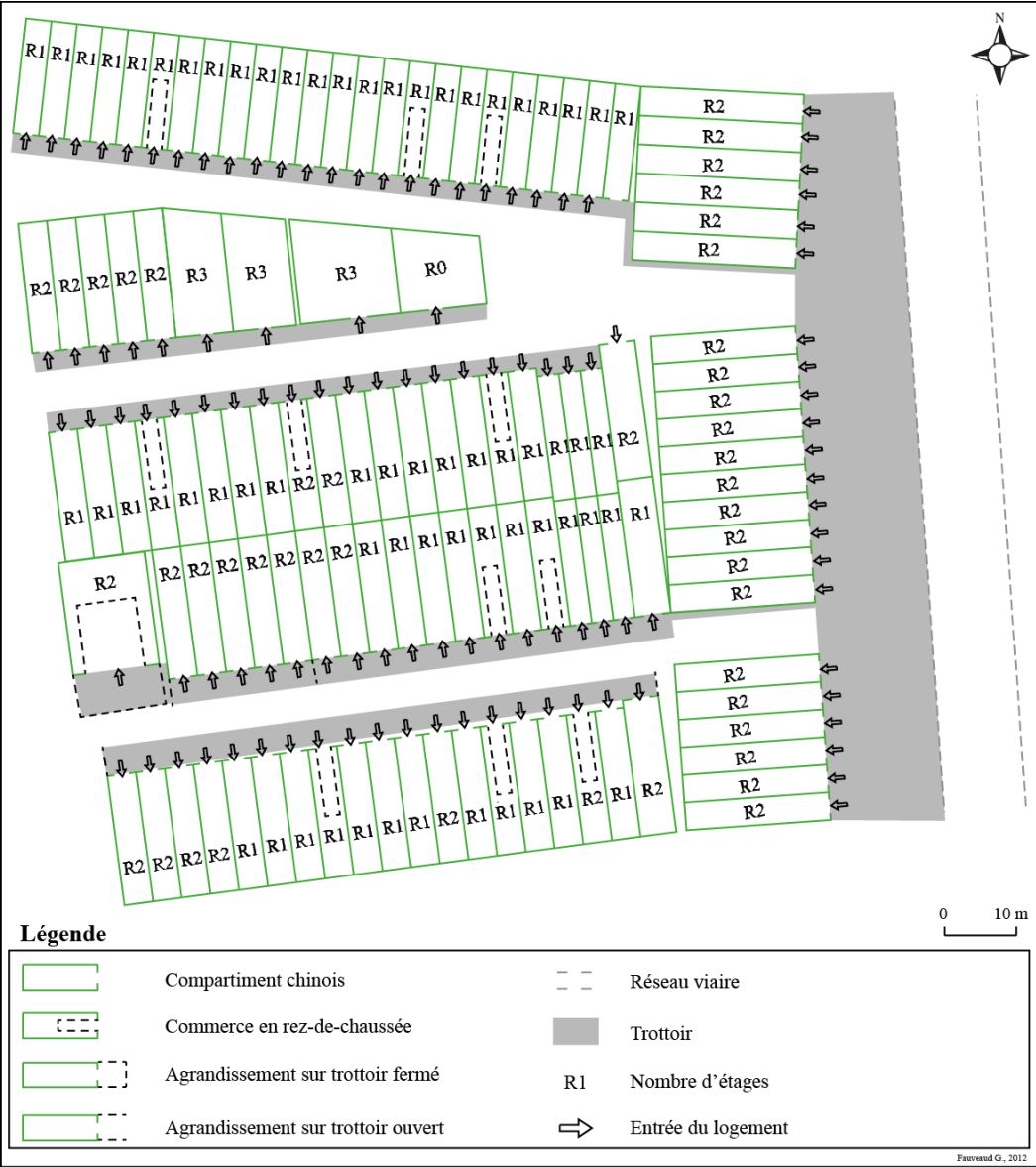
Ce plan montre un flot exclusivement composé de compartiments chinois au sein d'un *borey* composé de plusieurs centaines de logements. Certains propriétaires ont réuni deux compartiments pour ne faire qu'un logement. Les escaliers au sein des passages entre les séries de logements témoignent d'une densification des occupations des habitations et de la mise en location ou de la vente des étages supérieurs à d'autres occupants.

Schéma 4 : Le plan de coupe d'un *borey* de Tuol Sangke



Au sein de certains *borey*, la hauteur du bâti et le rapprochement des constructions peuvent donner une impression d'encaissement. Lorsque le logement est partagé entre plusieurs propriétaires, des escaliers en fer mènent aux étages supérieurs. Ces derniers peuvent être installés, comme c'est le cas ici, au sein des passages situés derrière les habitations.

Schéma 3 : Une série de compartiments dans le *sangkat* Teuk Tla



Certains *borey* n'ont pas d'organisation orthogonale, principalement lorsque le terrain a été acquis petit à petit, par le rachat de parcelles individuelles au fur et à mesure de la demande en logements.

Légende

	Compartment chinois		Réseau viaire
	Commerce en rez-de-chaussée		Trottoir
	Agrandissement sur trottoir fermé		Nombre d'étages
	Agrandissement sur trottoir ouvert		Zone de <i>prek</i>

191

Il existe plusieurs types de *borey*, que l'on peut distinguer en fonction des modes d'occupation de l'espace¹³⁹.

Le schéma 2 représente la disposition d'une série de compartiments chinois dans un îlot au sein du *sangkat* Tuol Sangke. En intégrant le réseau viaire à la superficie de l'îlot, les compartiments chinois occupent 60 % de l'espace de l'îlot, rapport qui monte à près de 95 % si l'on considère l'occupation du bâti dans l'îlot sans le réseau viaire. Les espaces communs (passages à l'arrière des logements et entre les compartiments) occupent 7 % de l'îlot, tandis que les trottoirs représentent 18 % de l'occupation de l'espace. Cette forte densité de l'habitat dans l'îlot représente donc une utilisation optimum de la ressource foncière pour l'entrepreneur. Plus de la moitié des compartiments comprend un seul étage, et un peu plus de 60 % possèdent entre quatre et six pièces de vie. Seulement 14 % des logements ont trois étages. Ce type d'occupation de l'espace est représentatif des *borey* localisés à proximité de la ville dense.

Certains *borey* présentent une occupation moins orthogonale (schéma 3). Cette morphologie s'explique par l'étalement dans le temps des acquisitions foncières par le ou les promoteurs. En fonction de la réussite du projet, et des décisions des propriétaires fonciers, les entrepreneurs rachètent petit à petit les terres autour du projet, afin d'y construire des compartiments. Le schéma 3 représente un *borey* construit entre 2005 et 2006 au sein du *sangkat* Teuk Tla. Ici, l'occupation de l'habitat sur l'îlot est moindre (37 %) en comparaison du cas précédent. En revanche, les espaces de trottoirs sont particulièrement importants (21 % de l'îlot), ce qui vient pallier l'absence d'espaces communs à l'arrière des habitats pour la plupart des compartiments. La voirie à l'intérieur de l'îlot occupe ici 42 % de l'espace. Les formes des compartiments sont ici plus variées. Ceux donnant sur l'axe principal sont plus grands, tandis que d'autres ne présentent pas une forme rectiligne. Il a fallu adapter les formes du bâti à la forme de l'îlot, dans le but de perdre le minimum de place. La forme de ce *borey* est caractéristique des projets immobiliers situés en bordure du front d'urbanisation. Les logements y sont plus diversifiés.

Certains espaces périurbains présentent des contraintes spécifiques liées au milieu naturel. Le développement de certains *borey* demande une viabilisation préalable du terrain. Ces contraintes vont notamment déterminer la forme du projet. Le schéma 5 nous montre un *borey* situé dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2. Le propriétaire de ce projet rachète

¹³⁹ Les schémas et les données présentés ici sont issus de mesures réalisées sur le terrain. Les illustrations et les calculs ont été traités dans un second temps par ordinateur.

au gouvernement en 1993 un terrain principalement constitué de marécages et situé à quelques centaines de mètres du Tonlé Bassac. Entre les années 1990 et 2000, le propriétaire rachète petit à petit les terrains autour, pour agrandir le *borey*. Afin de contrôler le drainage de cette zone particulièrement inondable, le propriétaire fait construire un canal qui entoure le projet, et un pont à l'est qui permet d'entrer et sortir du *borey*.

Ce type de projet est particulièrement représentatif des contraintes de l'urbanisation périurbaine en zone inondable à Phnom Penh. En remblayant et en construisant le canal autour de son projet, ce promoteur enclave particulièrement la zone d'habitation, qui s'apparente ici à une véritable forteresse protégée par des douves.

L'occupation de l'espace au sein de ce *borey* se situe au croisement des deux exemples précédemment étudiés. Le bâti occupe une place très importante dans l'îlot, tandis que la voirie occupe une proportion moins importante que dans les autres *borey* étudiés, le projet ne constituant pas un lieu de circulation important. Les logements ne présentent pas les mêmes dimensions : ceux construits au cours des années 1990 sont plus grands que ceux construits par la suite. Le nombre d'étages varie peu (d'un à deux étages maximum).

Après les grands projets urbains, les *borey* représentent les projets immobiliers les plus importants en termes de nombre de logements au sein des espaces périphériques. Il est difficile d'évaluer leur nombre exact, car les données issues du cadastre font défaut ou bien, lorsqu'elles existent, ne sont pas exhaustives. Moteur du processus d'étalement urbain comme de la densification des espaces interstitiels, l'alignement de compartiments démontre une certaine production générique de logements.

Tout comme les compartiments chinois, les *borey* évoluent à l'image des mutations du marché du logement dans la capitale. Nous notons une diffusion croissante de modes de production immobilière allochtones, en même temps qu'une diversification de l'offre de logements. La professionnalisation croissante des acteurs génère une évolution des pratiques commerciales qui, par effets d'entraînements, réorganisent les processus de transformation des espaces périphériques.

2) Les projets immobiliers locaux : entre artisanat, innovation et rapport au pouvoir

En comparant les séries de compartiments chinois construits au début des années 1990 aux nouveaux *borey* construits au cours des années 2000, on observe une nette évolution des

projets immobiliers. Pour la construction comme pour la vente, nous notons le passage d'une production « artisanale » à une production de plus en plus professionnalisée et normalisée. La localisation des projets, la clientèle visée, le type d'investisseur et les stratégies des promoteurs concourent à rendre ces produits multiformes.

a. Une production « artisanale » des projets immobiliers

Depuis le redémarrage de la production immobilière au cours des années 1990, la production de logements au sein des espaces périphériques est notamment réalisée par des entrepreneurs locaux.

Photographie 25 : Une annonce publicitaire, située sur le bord de la route, pour des compartiments chinois en vente à Chbar Ampeul, en périphérie de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie montre un panneau publicitaire présentant des compartiments chinois disponibles à l'achat et situés non loin de là. Différentes dimensions sont proposées et les contacts du propriétaire et de membres de sa famille sont indiqués sur le panneau.

Ces projets sont principalement composés de compartiments chinois alignés. Ces promoteurs s'appuient principalement sur une stratégie de « bouche à oreille » et sur une diffusion locale des informations relatives à la vente des nouveaux habitats. L'annonce de la construction de logement se fait essentiellement sur le bord de la route. Le nom du

propriétaire et ses coordonnées téléphoniques sont généralement inscrits sur le panneau publicitaire (photographie 25). Le propriétaire peut également s'appuyer sur sa notoriété pour s'assurer une diffusion des informations relatives à ses projets immobiliers. Le *borey* visible sur la photographie 25 se nomme le *borey* High Tech, du nom d'une importante compagnie d'eau en bouteille locale. Le propriétaire de la compagnie pratique l'activité immobilière et le fait savoir par l'intermédiaire de l'utilisation d'une toponymie évoquant sa compagnie. Les ventes se réalisent principalement au domicile du propriétaire ou sur son lieu de travail lorsqu'il pratique une autre activité. La constitution d'un contrat de vente n'est pas automatique.

Illustration 7 : Un document sommaire montrant la division des lots au sein d'un futur *borey*, les types de construction prévus et les noms de certains acheteurs.



Source : Investisseur immobilier Phan Imex, 2009.

Ce *borey* se situe au sein du *sangkat* Nirouth, à la périphérie sud-est de Phnom Penh. Au moment du travail de terrain, seulement trois villas étaient construites, dont deux appartenant à la famille du propriétaire. Aujourd'hui, une grande partie du terrain accueille des logements, principalement des villas. Les noms inscrits sur ce document représentent, selon le promoteur, les personnes ayant déjà acquis un lot foncier. Les couleurs représentent des types de maison. En montrant les ventes déjà réalisées, le promoteur met en avant la réussite de son projet et presse les potentiels acquéreurs de se décider : « il reste de moins en moins de lots ».

La vente des biens immobiliers se fait principalement sur plan. Le promoteur peut disposer d'un plan sommaire montrant la localisation de la parcelle au sein du projet

(illustration 7). Il propose à l'acheteur de construire le logement, en fonction des attentes du client (nombre d'étages, forme du bâti, ornements, types de fenêtres et de portes par exemple). Dans le cas où l'acheteur souhaite faire construire lui-même le logement, le promoteur peut proposer de fournir la main-d'œuvre et les matériaux, souvent à un prix supérieur à celui du marché.

Dans la plupart des cas, les constructions ne sont pas soumises à un cahier des charges. Les dimensions et la hauteur des habitats sont souvent imposées par le vendeur. La connexion aux réseaux d'eau et d'électricité est assurée par le vendeur. Si la construction d'une fosse septique est obligatoire à Phnom Penh, l'installation est laissée à la charge et au bon vouloir des acheteurs, qui s'en passent bien souvent. Au sein des *borey*, le promoteur exige souvent la construction d'une fosse septique par logement, la densité du bâti obligeant à accorder une attention particulière à l'évacuation des eaux usées. Toutefois, les promoteurs des *borey* plus petits situés au sein des espaces périurbains sont beaucoup moins regardants.

Les projets proposés accueillent essentiellement des logements, même si certains équipements sont parfois promis (piscine par exemple), sans que cela soit inscrit dans le contrat¹⁴⁰. L'argumentaire de vente est centré sur le succès du projet et l'avancement des ventes des lots, souvent prouvé par la mention du nom des précédents acquéreurs sur un plan sommaire que l'on montre aux nouveaux clients intéressés. La localisation périphérique de ces projets est vendue comme le gage d'un meilleur environnement de vie, composé de nombreux espaces verts et proche de la campagne, par opposition à la ville-centre, polluée et dangereuse.

Certains propriétaires utilisent des moyens originaux pour convaincre et rassurer leurs futurs clients. La photographie 26 montre ainsi un propriétaire qui a affiché, à l'entrée de son projet, les documents officiels attestant de l'enregistrement de son bien au cadastre. Les dimensions certifiées de la propriété et les tampons officiels, visibles en bas du panneau, ont pour objectif de rassurer les acheteurs.

Depuis la fin des années 1990, ces projets s'adaptent à une concurrence accrue, qui pousse les investisseurs à diversifier leurs projets immobiliers. Ce mouvement est accéléré par une diffusion de nouvelles compétences immobilières, qui touchent principalement la partie développement des projets et les stratégies commerciales adoptées.

¹⁴⁰ Entretien le 31 juillet 2009 avec Ly Hour, promoteur immobilier à Phnom Penh.

Photographie 26 : Un affichage sur la voie publique montrant l'enregistrement au cadastre d'un *borey* à Chbar Ampeul 2, en périphérie sud-est de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012.

Sur ce panneau, le promoteur insiste sur la légalité de sa propriété. En délimitant précisément son terrain vis-à-vis des terrains alentour, il met en avant son sérieux.

b. Transfert et réappropriation : l'évolution de la production immobilière locale

Les projets locaux de moyenne envergure de type *borey* présentent trois évolutions majeures. La diffusion des modes de production des grands investisseurs allochtones génère une diversification des projets, une complexification de la phase développement et annonce l'émergence de nouvelles formes d'urbanité.

Alors que les projets immobiliers des années 1990 accueillaient presque exclusivement des logements, les promoteurs locaux à partir de la première moitié des années 2000 proposent des services et de nouveaux équipements à l'intérieur de leurs projets. L'illustration 8 nous montre un projet développé par la compagnie Ly Hour Investment, du nom éponyme de son propriétaire¹⁴¹. Le projet est situé le long de la route nationale 6, *khan* Russey Keo, *sangkat* Praek Leab, *phum* Praek Leab.

¹⁴¹ Selon la biographie que l'on trouve sur le site Internet de la compagnie (<http://www.lyhourgroup.com>), Ly Hour est originaire de la province de Kampong Cham. Personnalité sino-khmère très connue à Phnom Penh pour son activité de bureau de change principalement, Ly Hour est aujourd'hui un acteur financier de premier plan dans la capitale, et un investisseur immobilier important. En 2011, il développait trois projets de moyenne envergure dans les espaces périphériques de la capitale.

Illustration 8 : Un projet de *borey* développé par la compagnie locale Ly Hour Investment



Source : Ly Hour Investment.

Cette plaquette commerciale, destinée à présenter succinctement un projet de *borey* aux clients se rendant dans le bureau de vente de Ly Hour Investment, montre différents types de logements, leurs intérieurs et les infrastructures prévues dans le projet. Ce projet, nommé « château », se situe au sein du *sangkat* Praek Leab, le long de la route nationale 6 au nord-est de la ville.

Le plan de développement du projet prévoit la construction d'un marché, d'une piscine et de divers équipements de loisirs, d'un hôtel et d'un condominium. Le plan de construction du marché présente une division sectorielle des activités à l'intérieur du bâtiment. L'organisation des activités tout comme la morphologie de la construction – notamment les quatre entrées, les arrondis du toit et les persiennes – évoquent directement les marchés de la ville-centre. Le nom du *borey*, « château », s'inspire du vocabulaire employé par les grands promoteurs privés.

La diffusion de nouveaux types architecturaux et de nouveaux modes de production des espaces urbains s'accompagne d'une hybridation des formes, comme le montre l'illustration 8. Le projet est représenté comme étant entouré d'eau et la référence à la cité hydraulique angkorienne ne fait ici pas de doute. Si la forme du projet final sera bien différente, la représentation signifie beaucoup quant au désir du promoteur de s'appuyer sur ce qu'il considère comme étant un « canon » de la culture locale en matière de

représentation des espaces de vie. L'eau occupe ainsi une place particulièrement importante dans les projets de ce type, et fait écho à l'importance de cet élément naturel dans l'aménagement historique de la capitale. Les constructions de canaux, d'étangs et de fontaines sont autant de valeurs ajoutées au projet, et montrent notamment la volonté de s'adresser à une clientèle locale. L'importante emprise lacustre dans le grand projet de Camko City témoigne de la même dynamique.

Photographie 27 : Des logements nommés « métis » par le promoteur dans un *borey* de la périphérie nord de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012.

Par ailleurs, l'évolution des types de produits immobiliers proposés par les moyens investisseurs témoigne de la recherche de nouvelles formes architecturales mieux adaptées à la demande ou pouvant attirer l'œil de la clientèle.

La photographie 27 montre par exemple la construction d'un nouveau type de logement, que le promoteur a nommé « métis ». Les logements sont accolés, comme les compartiments chinois, mais s'apparentent à des « maisons jumelées ». L'originalité de ce type de logement est sa dimension : il est deux fois plus large qu'un compartiment chinois, mais bien moins profond. L'espace de vie s'organise autour d'un escalier central à paliers, qui mène aux différentes pièces du logement. De même, les fonctions des projets de logements se diversifient. Les *borey* accueillent de manière croissante des espaces commerciaux afin de pallier le manque d'infrastructures des espaces périphériques.

Photographie 28 : Un centre commercial à l'intérieur d'un *borey* en périphérie de Phnom Penh



Source : Fauveaud, 2012.

Cette photographie est prise de l'intérieur d'un *borey* construit par l'OCIC. Le grand bâtiment à gauche de la photographie est un centre commercial récemment construit. La banderole publicitaire qui surplombe la route, écrite en khmer et en chinois, présente les offres d'un restaurant chinois du centre commercial. Les lanternes rouges à l'entrée du centre commercial évoquent directement la Chine.

La photographie 28 nous montre un *borey* développé par l'OCIC, situé le long du boulevard Confédération de Russie, qui mène à l'aéroport. Le nouveau centre commercial présent en plein cœur du projet est destiné aux propriétaires du projet tout comme aux habitants des *borey* construits ou en construction aux alentours. Il bénéficie par ailleurs d'une localisation privilégiée, le long d'un axe très fréquenté. L'intérieur du centre commercial contient un supermarché chinois et un nombre important de boutiques à destination de cette minorité. Les différentes boutiques bordant les rues du projet sont principalement chinoises et coréennes. Les habitations affichent des caractères chinois et coréens sur la devanture de leurs portes. Ce type de projet illustre l'enclavement de nouvelles formes d'urbanités internationalisées à Phnom Penh, et le développement de nouveaux espaces de concentration de minorités en périphérie. Les stratégies des promoteurs locaux s'appuient ainsi sur les réalités sociales locales, caractérisées au

Cambodge, et particulièrement à Phnom Penh, par l'importance des diasporas chinoises dans l'organisation d'une citoyenneté sino-marchande sud-est-asiatique.

Certains promoteurs construisent des espaces récréatifs, tels que des salles de sport, des « salles des fêtes » ou des piscines. La photographie 29 montre un espace remblayé au sein d'un *borey* construit au début des années 1990. L'investisseur a choisi récemment d'y construire des espaces récréatifs :

« J'ai construit la salle des fêtes il y a deux ans. La plupart des gens qui me la loue sont des habitants de Chbar Ampeul, mais peu habitent le *borey*. Ce sont avant tout des mariages qui y sont organisés. [...] Au fur et à mesure du développement de cette zone, les gens étaient demandeurs d'un espace pour se réunir et organiser des fêtes. Mon terrain est tout à fait propice à cela. C'est dans cette idée que j'ai construit la salle de musculation. Certains étrangers la pratiquent. Avec la transformation du quartier, il y a de plus en plus de riches et d'étrangers qui viennent s'installer ici. »¹⁴²

Photographie 29 : La construction d'espaces récréatifs pour les habitants dans un borey : une salle des fêtes et une salle de musculation



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre des infrastructures construites dans un *borey* du *sangkat* Chbar Ampeul 2, en périphérie sud-est de Phnom Penh. De couleur rouge, la salle des fêtes peut accueillir plusieurs centaines de personnes. À droite de la photographie, de couleur grise, la salle de musculation a ouvert ses portes récemment.

Dans la continuité des grands projets urbains, les projets de moyenne envergure, en proposant de nouvelles infrastructures de services et en accélérant l'installation de nouvelles activités, représentent un moteur puissant de l'urbanisation des périphéries. Les espaces de vie et les types d'habitats proposés illustrent l'évolution des modes de production des projets de moyenne envergure. Le compartiment chinois n'est plus l'unique type de logement proposé (photographie 30). Les *town houses* et les condominiums occupent une place de plus en plus importante.

¹⁴² Entretien le 9 juin 2009 avec le propriétaire d'un *borey* dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2.

Si la vente sur plan est toujours de mise, les promoteurs offrent de moins en moins la possibilité aux acheteurs de construire eux-mêmes leur logement. Les acheteurs doivent choisir entre plusieurs types de construction situés différemment dans le projet. Cette obligation est présente surtout au sein des projets développés par les promoteurs professionnalisés, qui sont particulièrement attentifs à ce que leur projet reste identique aux plans présentés aux acheteurs.

Photographie 30 : De nouveaux types de logements proposés au sein des *borey* situés en périphérie de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2012

Cette photographie montre des logements dans un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla, à l'ouest de la ville. Les promoteurs locaux diversifient dorénavant leur offre immobilière, et les compartiments chinois ne sont plus les seules formes bâties privilégiées.

Les matériaux utilisés pour la construction des logements ne diffèrent pas des projets « artisanaux » ; la brique et le ciment restent les plus utilisés. Certains promoteurs proposent néanmoins d'agrémenter les habitats avec des panneaux de bois, ou des ornements extérieurs, généralement faites en ciment. Les volumes intérieurs des compartiments chinois sont eux aussi identiques, tandis que les appartements au sein des *town houses*, des immeubles et des condominiums varient en fonction des constructions. Les promoteurs peuvent enfin proposer plusieurs types d'ameublement sous-traités à des artisans de Phnom Penh.

La construction des habitats par le promoteur se fait dorénavant en amont de l'achat. Le dynamisme des marchés immobiliers jusqu'en 2008 a ainsi poussé les

promoteurs à construire en totalité leurs projets, sans attendre au fur et à mesure l'achat des lots, comme cela était de mise au cours des années 1990.

Enfin, l'utilisation de nouveaux moyens commerciaux atteste de la diffusion de nouvelles techniques de développement des projets. Les plans de coupe des habitats utilisés par Ly Hour Investment sont très proches des plans de coupe présentés par Ciputra. Ce mimétisme concerne aussi l'emploi du vocabulaire publicitaire. Les différents types d'habitats portent dorénavant un nom, et nous notons l'emploi évocateur de termes étrangers, comme *Castle* par exemple, à l'instar des grands projets immobiliers.

Les modes d'échanges sont tout aussi révélateurs d'une professionnalisation des processus de production des biens-logements. L'évolution du rapport entre le vendeur et l'acheteur, ainsi que la normalisation croissante du cadre juridique, sont autant d'indicateurs de l'évolution du commerce de biens immobiliers dans la capitale.

c. L'ambivalence de la normalisation croissante des échanges immobiliers : le rôle des promoteurs locaux

Auparavant, les échanges de biens immobiliers se réalisaient principalement au domicile des promoteurs. Mais, depuis le milieu des années 2000, la professionnalisation des acteurs immobiliers favorise la construction de bureaux de vente par les promoteurs et l'échange de biens immobiliers par l'intermédiaire d'agences immobilières. Les promoteurs prévoient généralement la construction d'un espace d'accueil pour les acheteurs au sein même des projets. Ces bureaux permettent aux promoteurs de mettre en avant le sérieux du projet et d'afficher un certain professionnalisme. Les employés profitent de cet espace pour faire de la publicité pour d'autres projets localisés à Phnom Penh, ou même en province. L'accueil du client devient un élément important du processus d'échange, à la différence des promoteurs « artisanaux », qui ne prêtent guère attention à la réception des acheteurs.

La croissance de la concurrence sur les marchés immobiliers pousse les investisseurs à proposer de nouveaux services et à renforcer leurs compétences immobilières. La généralisation des contrats de vente témoigne d'une certaine régularisation des échanges de biens. Ils sont aujourd'hui proposés par la majorité des promoteurs vendant un logement ou une parcelle au sein d'un projet immobilier.

Il existe trois types de contrats de vente : un contrat lorsque le bien immobilier est acheté comptant, un contrat lorsque la vente se fait en deux versements (versement d'un acompte dans un premier temps, le reste dans un second temps), et un contrat lorsque les versements sont multiples. Tous les contrats indiquent clairement l'identité des deux

parties (nom, sexe, âge, nationalité, adresse, numéro de document d'identité), les dimensions et la localisation du bien immobilier, ainsi que les garanties en cas de litige.

Les termes de la garantie peuvent être imposés par le vendeur, ou bien négociés et précisés lors de la signature du contrat. En cas de retrait de l'acheteur, ce dernier perd généralement les arrhes versées. En cas de retrait du vendeur après un ou plusieurs versements de l'acheteur, le vendeur s'engage généralement à payer plusieurs fois à l'acheteur, en fonction de ce que stipule le contrat, le montant déjà versé.

La signature du contrat entre l'acheteur et le vendeur est attestée par deux témoins, qui représentent les deux parties, l'apposition d'empreintes digitales faisant foi de la présence de tous les participants. À chaque versement d'arrhes, la présence des deux témoins et l'apposition des empreintes digitales sont obligatoires. Les contrats peuvent être signés en présence d'une autorité territoriale locale, comme le chef de *phum* ou le chef de *sangkat*. Cela n'est ni obligatoire ni automatique, mais la présence de cette autorité est un gage de sécurité autant pour l'acheteur que pour le vendeur.

Le contrat peut enfin indiquer que le vendeur s'engage à fournir les papiers de propriété à l'acheteur. La normalisation de la propriété immobilière que peuvent proposer les promoteurs n'est pas identique partout. L'obligation pour le vendeur de faire enregistrer le bien immobilier au cadastre peut être stipulée dans le contrat. Dans d'autres cas, le niveau de la hiérarchie territoriale qui certifie l'acte de propriété peut être décidé lors de la signature du contrat (*sangkat*, *khan* ou municipalité). Enfin, l'enregistrement de la terre peut être laissé à l'initiative de l'acheteur, sans que cela fasse l'objet d'un accord contractualisé entre les deux parties. Les coûts de l'enregistrement du bien sont très généralement à la charge de l'acheteur. Si c'est le promoteur qui réalise l'enregistrement, le coût de ce dernier sera automatiquement reporté sur le prix de vente du bien (généralement à un prix bien plus élevé que le coût réel demandé par les autorités locales).

La généralisation de la signature d'un contrat de vente et la diversification des modes d'achats indiquent une normalisation croissante des pratiques immobilières qui s'explique par la professionnalisation accrue des acteurs immobiliers et par la multiplication des projets urbains de moyenne envergure¹⁴³.

L'identité du vendeur joue ici un rôle majeur. En cas de réclamation de la propriété du bien immobilier par un tiers – qui n'est pas chose rare –, le vendeur est un témoin de première importance pour certifier de la validité de l'échange. Les promoteurs appartenant

¹⁴³ La signature de contrats pour l'échange de biens immobiliers en dehors de ces projets est beaucoup moins systématique.

à une famille reconnue, ou les notables locaux ayant des relations privilégiées, voire des liens de parenté, avec les autorités locales, renforcent la validité de l'acte de vente, et confèrent une plus grande sécurité pour l'acheteur.

À ce titre, nous pouvons ici émettre l'hypothèse d'une normalisation accrue des modes d'échange des biens immobiliers, favorisée par la systématisation de l'enregistrement foncier des transactions par les promoteurs immobiliers internationaux. Les grands projets périphériques et centraux proposent systématiquement de fournir un acte de propriété enregistré au cadastre et signé par le Datucc. À la fois argument de vente et garantie pour le vendeur de se protéger de tout litige, cette systématisation de la normalisation immobilière a encouragé les moyens et petits investisseurs à proposer le même type de service¹⁴⁴.

En fonction de la date d'achat du bien dans le projet immobilier, nos enquêtes ayant trait à l'évolution des types de documents de propriété possédés montrent une tendance à la normalisation de l'enregistrement immobilier.

Tableau 5 : Les modes de certification de la propriété immobilière en fonction des secteurs d'habitations (%)

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles	Total général
Ne sait pas ou ne souhaite pas répondre	5	0	6	10	23	9
Aucun	0	0	45	0	12	11
Accord oral avec témoin	0	0	2	0	0	0
Documents divers	1	3	21	0	1	1
<i>Phum</i>	0	18	6	2	0	4
<i>Sangkat</i>	41	44	18	56	58	46
<i>Khan</i>	36	5	2	6	0	14
Municipalité	18	31	0	25	6	14
Total général	100	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 503 ménages).

Le tableau 5 montre les différents types de certification de propriété en fonction des secteurs d'habitations étudiés. Certains habitants, qui déclarent ne pas savoir, ne souhaitent en réalité pas répondre à la question, les informations relatives aux types d'enregistrements

¹⁴⁴ Entretien le 31 juillet 2009 avec Mom Morakot, promoteur immobilier à Phnom Penh.

fonciers pouvant être sensibles. La typologie présente des données agglomérées en fonction de la sécurité de la tenure foncière que procurent les certifications, mais les différents types de documents attestant la propriété foncière, tout comme les différents cadres légaux au sein desquels se sont réalisées les transactions, sont bien plus complexes. Par exemple, les « documents divers » peuvent être des livrets de famille ou différentes factures. Le processus d'enregistrement d'un bien foncier doit passer par tous les niveaux de la hiérarchie administrative. Le tampon de chaque institution est nécessaire pour l'obtention de celui du niveau supérieur. L'enregistrement cadastral, dernière étape du parcours, représente la formalisation définitive de l'acquisition foncière. Chaque étape donne lieu à un paiement, et le coût total peut être important (il varie selon nos estimations de 150 dollars à 350 dollars, en fonction des types et de la localisation des logements). Depuis quelques années par ailleurs, les ménages n'ont plus l'obligation de passer par le *phum*. Le premier échelon territorial devient donc le *sangkat*.

Le *sangkat* est de loin l'entité la plus sollicitée, et nous voyons ici un ancrage des processus de certification de la propriété au niveau local, et peut-être une certaine forme de prégnance de la tenure traditionnelle, dont la reconnaissance était principalement dévolue au chef de village.

Les espaces périurbains et les espaces majoritairement constitués de logements ouvriers présentent des taux assez élevés d'enregistrement au cadastre. Ces chiffres s'expliquent principalement par la mise en place d'un projet d'enregistrement foncier à prix très réduit, directement auprès de la population. De manière générale, le tableau 5 montre le fort taux d'enregistrement foncier au sein des *borey* auprès des niveaux supérieurs de la hiérarchie territoriale que sont la municipalité et le *khan*. À l'inverse, et de manière logique, les ménages des secteurs d'habitations précaires possèdent peu de titres de propriété.

Cependant, le développement des projets immobiliers locaux engendre deux effets paradoxaux : une normalisation accrue des acquisitions immobilières pour une population ayant acheté récemment des terrains et / ou des logements au sein de projets locaux de moyenne envergure ; une valorisation croissante des actes de vente, émanant de compagnies et de promoteurs locaux, comme documents attestant l'identité du propriétaire :

« Le contrat de vente avec ce propriétaire me suffit, il est assez connu, comme cela je n'ai pas à payer le *sangkat* ou le *khan* pour avoir leur signature. Dans mon précédent logement, j'avais la signature du *khan* sur mon certificat de propriété, mais en achetant

une maison dans ce *borey*, je sais que je ne vais pas avoir de problèmes, grâce au propriétaire. Je suis la première à acheter cette terre, c'est moi qui ai fait construire le compartiment, personne ne peut réclamer mon compartiment chinois. [...] Peut-être que si je veux vendre, et que je dois faire des papiers de propriété, alors j'irai au *sangkat* ou au *khan*. »¹⁴⁵

Finalement, si l'hypothèse d'une normalisation accrue des transactions immobilières se vérifie, nous notons la complexification, par l'intermédiaire des contrats de vente, du système dual de certification des biens immobiliers. L'enregistrement auprès des autorités territoriales locales n'est plus l'unique niveau « intermédiaire » ou final de l'enregistrement foncier. Les promoteurs de moyenne envergure, en se substituant aux autorités territoriales locales, jouent donc ici un rôle social important : ils semblent modifier le rapport à la propriété foncière par l'introduction de nouveaux rapports symboliques entre les habitants et les promoteurs.

Photographie 31 : La maison appartenant au propriétaire du *borey* New World



Source : Fauveaud, 2010.

Située au fond du *borey*, et accolée au bureau de vente des biens immobiliers, la très grande propriété du promoteur que nous voyons ici, où sont inscrites les initiales du *borey*, illustre la personnification des projets immobiliers.

En effet, la dénomination populaire des *borey* est souvent associée au propriétaire du projet. Le nom du promoteur n'est pas seulement le gage d'une sécurité de la tenure foncière, mais semble bien participer à un certain prestige. Les propriétaires des *borey* ont

¹⁴⁵ Entretien le 27 mai 2008 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

souvent l'habitude de se construire une maison au sein du projet (photographie 31). La présence du propriétaire, ou d'une partie de sa famille, accroît la personnification de ces espaces de vie. L'imposante maison construite par le propriétaire participe d'une certaine théâtralisation du projet. Nous pouvons y voir ici une inscription spatiale du prestige que dégagent les grands investisseurs immobiliers, sanctifié par une grande maison, sur laquelle est bien souvent inscrit le nom de la famille des promoteurs.

Photographie 32 : L'entrée du *borey* Peng Huoth : un imposant marquage spatial du prestige du promoteur



Source : Fauveaud, 2012.

La photographie 32 montre l'immeuble de la compagnie Peng Huoth¹⁴⁶, du nom éponyme de son créateur et dirigeant, situé à l'entrée du premier *borey* construit par ce promoteur dans la périphérie nord de la ville. Ici, ce sont les initiales du promoteur lui-même qui figure sur la construction. Aux dires de certains habitants du *borey*, ce type de stratégies fonctionne :

¹⁴⁶ Peng Huoth est un sino-Khmer originaire de Kampong Cham, spécialisé depuis le milieu des années 2000 dans la construction de projets immobiliers. Entre 2000 et 2012, sa compagnie a construit une dizaine de *borey* à Phnom Penh (<http://www.boreypenghuoth.com>).

« Nous voulions acheter dans un *borey*, mais nous hésitions entre plusieurs localisations. Nous avons déjà entendu parler de Peng Huoth, son nom est assez connu dans Phnom Penh. Lorsque nous sommes venus visiter ce *borey*, nous avons été impressionnés par l'immeuble. Nous nous sommes dit qu'il devait être bon en affaires, et cela nous a donné confiance. »¹⁴⁷

Parallèlement au rôle des promoteurs locaux de moyenne envergure, la production immobilière individuelle participe pleinement de la réorganisation spatiale des espaces périphériques. Le compartiment chinois devient un marqueur du déplacement du front d'urbanisation en même temps que l'émergence de nouveaux types de constructions témoigne du dynamisme des initiatives individuelles. Cependant, les stratégies de localisation de ces acteurs individuels diffèrent souvent de celles des promoteurs locaux et internationaux. En effet, ces derniers prennent principalement en compte deux logiques de localisation intrinsèquement liées : la situation par rapport au réseau viaire (l'accès), et le prix du foncier (la rentabilité). Si les acheteurs individuels considèrent bien évidemment ces deux facteurs, ils vont parallèlement s'appuyer à d'autres dynamiques territoriales.

3) Lorsque l'habitant construit sa ville

En dehors des projets urbains précédemment exposés, les quartiers périphériques présentent une forte mixité des types de logements, générée par une accélération des productions immobilières individuelles. Au sein des espaces urbanisés, la croissance des prix immobiliers accélère le morcellement du foncier et la densification des espaces bâtis au détriment des espaces de cour et de jardin, tout en entraînant une transformation de la trame urbaine existante. Par ailleurs, le développement d'activités de plus en plus loin de la ville-centre pousse les acteurs individuels à venir s'installer au sein d'espaces peu densément construits. L'activité de confection conditionne et transforme les stratégies des investisseurs individuels.

a. Densification du bâti et réorganisation de la trame urbaine

Les espaces périphériques proches de la ville-centre sont concernés par trois processus de densification. Tout d'abord, nous observons une densification au sein même des îlots, par le morcellement des parcelles, lorsque le propriétaire choisit de vendre une partie de sa propriété foncière. Ensuite, la pression foncière favorise la disparition des espaces de jardin et de cour au profit de la construction de nouveaux logements par une famille au sein de sa

¹⁴⁷ Entretien le 3 juin 2012 avec un habitant du *borey* Peng Huoth situé dans le *sangkat* Phnom Penh Thmey.

parcelle. Enfin, la croissance des prix fonciers engendre une évolution de la morphologie des habitations, qui accueillent un nombre plus important d'occupants.

Du point de vue des habitants, les processus de densification des secteurs d'habitation sont à la fois voulus et contraints. Le schéma 6 représente un quartier qui a subi une densification importante du bâti au cours des trente dernières années. Nous pouvons noter ici une différence entre l'occupation de l'espace au début des années 1980 et celle de 2009¹⁴⁸.

L'urbanisation dans ce secteur est assez ancienne. La construction à la fin des années 1960 d'une des principales unités de production de l'entreprise d'État Électricité du Cambodge explique la densification ancienne de cette zone. Au moment du retour de la population dans la ville en 1979, cet espace était un secteur réservé à l'installation de fonctionnaires travaillant à la remise en route et au maintien de l'usine d'électricité¹⁴⁹. Principalement constitué de maisons sur pilotis et de villas en 1979, le quartier s'est transformé rapidement à partir du début des années 1990.

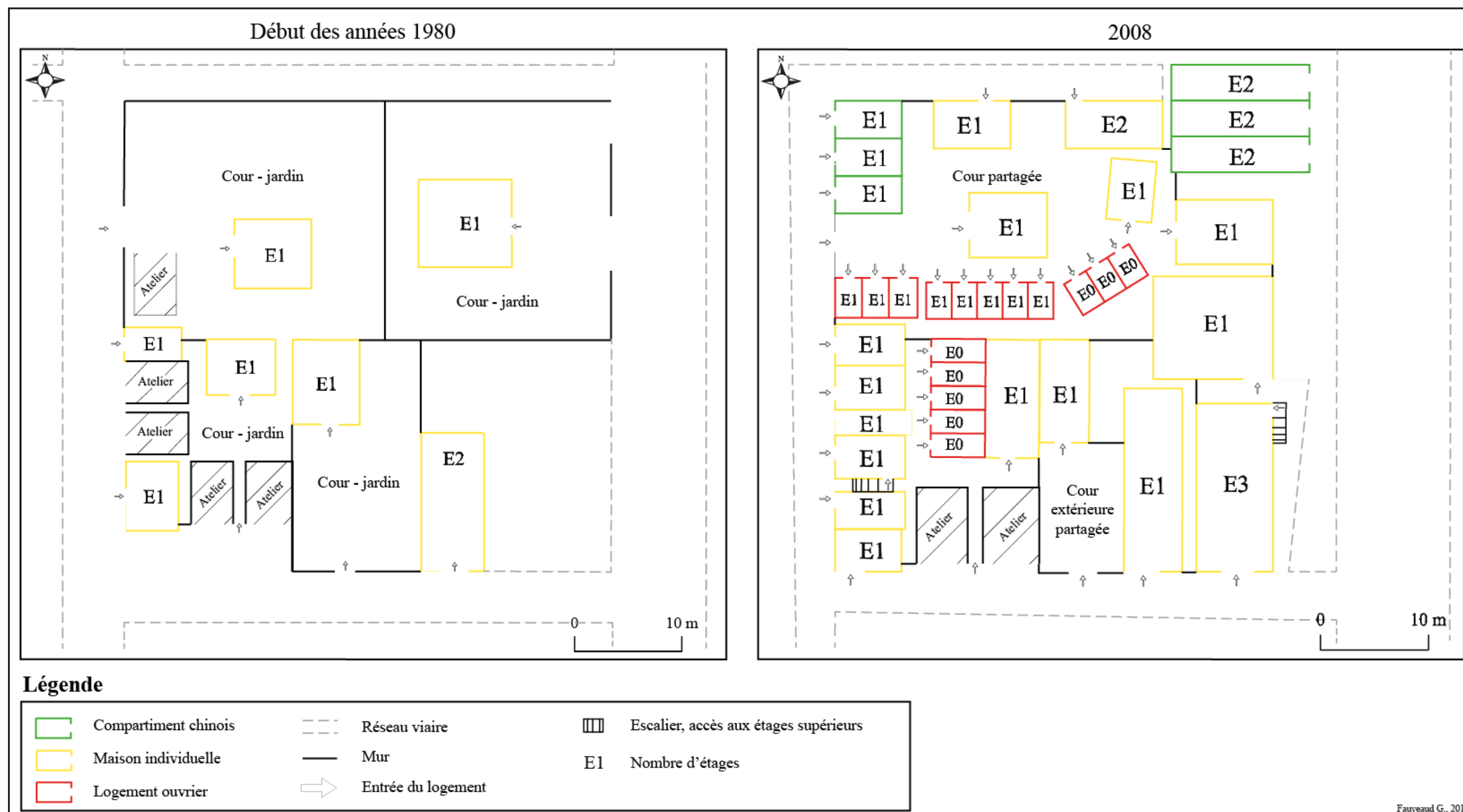
Le schéma 6 montre l'occupation du bâti au sein de l'îlot avant le processus de densification, qui commence au cours des années 1980. Selon les habitants les plus anciens, l'installation de nouveaux ménages favorise dès la première moitié des années 1980 la vente de certaines parties des cours intérieures pour la construction de maisons individuelles. Au cours des années 1990, les premiers compartiments construits empiètent sur le réseau viaire. L'arrivée d'industries de confection au sein du *khan* Russey Keo, un peu plus au nord de ce quartier, a motivé les propriétaires, à partir du milieu des années 1990, à construire des logements ouvriers au sein des cours (schéma 6), afin de pouvoir loger des ouvrières de la confection. Au fur et à mesure de l'arrivée des usines et de la croissance de la demande de logements ouvriers, le propriétaire décide dans la première moitié des années 2000 de construire un deuxième étage au bâtiment, qui lui permet de multiplier par deux le nombre de chambres ouvrières.

L'accès à cet îlot a été aussi modifié du fait de ventes et d'achats fonciers à répétition. Il existait avant les années 2000 deux entrées dans ce quartier. Il n'en reste qu'une aujourd'hui, l'autre étant bloquée par des maisons, car des propriétaires ont racheté une partie de la voirie au chef de *sangkat* pour agrandir leurs terrains.

¹⁴⁸ Le dessin du quartier au début des années 1980 s'appuie sur le témoignage des plus vieux habitants du quartier.

¹⁴⁹ Entretien le 16 août 2008 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

Schéma 6 : La densification d'un espace péricentral de Phnom Penh entre 1990 et 2008



Ces deux schémas montrent la densification d'un îlot au sein d'un espace péricentral au nord de Phnom Penh, à Tuol Sangke. Les cours et jardins sont peu à peu comblés par des constructions individuelles, principalement des logements ouvriers et des espaces habitables pour les enfants et les nouveaux membres des familles. En 2008, certains logements ne sont accessibles que par des escaliers. Plus de la moitié des ateliers ont disparu. La petite voie de circulation au nord est maintenant fermée, car des logements y ont été construits.

Au début des années 1980, le bâti sur l'îlot occupe un peu moins de 20 % de l'espace. Sept unités d'habitations se partagent environ 470 m² de surface au sol. En 2009, le bâti occupe près de 55 % de l'îlot et 47 unités d'habitations se partagent les 874 m² de surface au sol. Les densités actuelles du bâti dans l'îlot ne sont pas éloignées de celles des *borey*. Néanmoins, les habitations sont ici beaucoup plus petites. La division des parcelles, l'élévation du bâti, le morcellement intérieur des habitats, les nouvelles constructions dans les cours et la diminution ou la disparition de la voirie sont autant de marqueurs de cette densification.

Alors que cette zone accueillait dans les années 1990 un grand nombre d'artisans (principalement des forgerons), les espaces d'ateliers disparaissent progressivement au profit de la construction de logements. Lors de nos enquêtes, seulement deux ateliers étaient encore présents.

Photographie 33 : Les quartiers péricentraux de plus en plus exigus



Cliché : Fauveaud, 2012.

Cette photographie illustre la densité du bâti au sein d'un quartier péricentral du *sangkat* Tuol Sangke. La présence d'anciennes maisons en bois est visible aux premiers étages des logements. Les propriétaires ont peu à peu comblé les rez-de-chaussée, et le réseau viaire s'est rétréci.

La croissance des prix fonciers rend difficile l'achat de nouveaux biens immobiliers à Phnom Penh pour loger les jeunes couples de la famille. Les parcelles accueillent donc de nouvelles habitations destinées aux enfants, tout comme les espaces sous les maisons sur

pilotis, normalement ouverts et destinés au stockage et aux activités, sont fermés, afin de construire des chambres destinées aux personnes de la famille ou à des locataires extérieurs. Peu à peu, les compartiments, et parfois les maisons anciennement sur pilotis, gagnent un ou deux étages. Les nouveaux étages bâtis sont principalement destinés à la location, et des escaliers extérieurs sont construits pour en faciliter l'accès, ce qui rajoute à la densification des parcelles.

Photographie 34 : Des remblais qui effacent l'occupation antérieure de l'espace



Source : Fauveaud, 2009.

Les remblais successifs des terrains marquent les paysages périurbains. Sur cette photographie, le terrain s'est élevé de plus de 1,50 m en une dizaine d'années. Une ancienne enceinte en béton visible au premier plan, qui s'élevait au début des années 1990 à 2 m du sol, est pratiquement recouverte par le sable en 2009. De nouveaux compartiments chinois ont remplacé une ancienne maison en bois sur pilotis.

Plus loin de la ville-centre, le remplacement des anciens logements périurbains par des compartiments chinois devient un marqueur de progression du front d'urbanisation. La conquête des espaces périphériques se réalise, en parallèle à l'action des investisseurs de moyenne envergure, par des promoteurs individuels, qui construisent pour leur famille ou dans le but de revendre un ou deux logements.

Le propriétaire des compartiments en construction visibles sur la photographie 34 rachète ce terrain en 2008. Après l'avoir remblayé, il décide d'y construire cinq compartiments : deux seront habités par des membres de sa famille, et trois seront mis en location. La multiplication de ce type d'initiative favorise une transformation plus diffuse des espaces périphériques. Peu à peu, les anciens logements sont remplacés par des habitations plus récentes. La construction de compartiments destinés à la vente ou à la

location favorise l'arrivée de nouvelles populations, qui remplacent les habitants initiaux ou se rajoutent à la population originelle.

Comme pour les espaces péricentraux, la croissance des prix des biens immobiliers au sein des espaces périurbains entraîne une densification des secteurs d'habitations. Les espaces communs sous les maisons sont comblés pour accueillir des chambres destinées à la location, ou pour loger des personnes de la famille, comme les jeunes couples mariés, qui ne peuvent accéder à la propriété.

Photographie 35 : Une recherche esthétique dans l'évolution des formes architecturales des nouveaux compartiments chinois en périphérie



Cliché : Fauveaud, 2012.

Les compartiments chinois visibles au centre et sur la partie gauche de la photographie, construits au sein du *sangkat* Tuol Sangke, témoignent de la recherche de nouveaux styles architecturaux. L'organisation intérieure de ces compartiments récents reste « classique », et c'est avant tout une recherche esthétique sur la façade qui a été réalisée.

Certains propriétaires cherchent par ailleurs à innover l'architecture de leurs nouvelles constructions. Le travail esthétique sur les façades des compartiments, tout comme la recherche de nouvelles lignes architecturales, témoignent d'une volonté de la part des promoteurs de proposer des produits immobiliers, qui se différencient des compartiments habituellement construits. Sur la photographie 35, les deux compartiments accueillent en rez-de-chaussée des sociétés de services – notamment une société d'import-export de produits cosmétiques) – nouvellement implantées. La diversification des

fonctions commerciales des périphéries est sûrement un moteur de l'évolution des formes architecturales qui doivent refléter l'émergence de nouveaux secteurs d'activités.

Photographie 36 : L'émergence de nouvelles formes de logements individuels : des processus de transferts diffus d'une architecture internationalisée



Cliché : Fauveaud, 2009.

De même, certains types de logements, auparavant absents de Phnom Penh et que l'on ne retrouve pas au sein des projets des promoteurs spécialisés, émergent peu à peu, par l'intermédiaire de la multiplication des initiatives individuelles. La photographie 36 montre à ce titre une maison récente, qui évoque directement les pavillons périurbains préfabriqués des villes occidentales. La réinstallation à Phnom Penh de Cambodgiens venus de l'étranger favorise notamment cette diffusion internationale de nouveaux modes de production de logements. Nous pouvons supposer ici que le « bouche à oreille » favorisera la diffusion et la diversification de ces initiatives privées.

b. Loger les ouvrières de la confection : un moteur de la transformation urbaine par la « mise en rente » des espaces périphériques

L'implantation d'industries de confection¹⁵⁰ en périphérie de Phnom Penh accélère la densification de ces espaces. La construction de logements ouvriers accroît la pression

¹⁵⁰ Phnom Penh rassemble environ 208 usines de confection et 200 000 ouvriers en 2011 (<http://www.gmac-cambodia.org>). Les unités de production sont principalement situées au sein des espaces péricentraux et périurbains, à l'ouest, au sud et au nord de la ville. Au cours des années 2000, nous assistons à une disparition progressive des usines au sein de la ville-centre – leur nombre passe de 17 à 7 entre 2006 et

foncière, renforcée par les stratégies spéculatives des acteurs individuels. Finalement, l'industrie de la confection modifie en profondeur les dynamiques territoriales des espaces périphériques, par la réorganisation des stratégies d'acteurs et des dynamiques socio-économiques.

Les logements ouvriers s'apparentent à de petites chambres d'environ 10 m² où plusieurs ouvrières cohabitent (entre 2 et 3 généralement). Les processus de densification des espaces périphériques, engendrés par la présence des ouvrières de la confection, présentent des dynamiques hétérogènes en fonction de la proximité des secteurs d'habitations vis-à-vis de la ville-centre, et de la densité des espaces bâtis.

Photographie 37 : Série de logements ouvriers attenants aux usines en périphérie nord de Phnom Penh



Cliché : Fauveaud, 2010.

Les logements s'apparentent ici à des habitations précaires, principalement construites en briques et avec de la tôle. Il n'y a pas d'accès direct à l'eau courante, et des jarres permettent le stockage des eaux de pluie. Au fond du site, visible à l'arrière-plan de la photographie, un petit bâtiment blanc abrite deux toilettes pour l'ensemble des ouvrières. Derrière cet espace se dessinent le toit et les systèmes de ventilation d'une usine de confection.

Au cours des années 1990, l'installation d'industries au sein des espaces périurbains accroît la demande de logements pour une population ouvrière en croissance rapide. Si certaines compagnies proposent des logements aux ouvrières à l'intérieur de l'usine, la

2011 –, et à une redistribution des ateliers les plus éloignés des principaux axes routiers au bénéfice des *sangkat* ouest. Ces dynamiques se caractérisent notamment par une concentration accrue des usines au sein des territoires urbains, et par une accélération de la transformation des espaces périphériques (Fauveaud, 2012). Plus de 90 % des travailleurs de la confection au Cambodge sont des femmes issues de zones rurales (Bad, 2004). L'âge moyen des femmes interrogées est de 21 ans. Pour 73 % des ouvrières, leur travail dans l'industrie de la confection représente leur premier emploi en dehors du secteur primaire.

plupart d'entre elles logent chez les habitants des villages périurbains ou dans de petites chambres de plain-pied que les propriétaires locaux construisent sur leurs parcelles. Deux principaux types de processus d'urbanisation des espaces périphériques correspondant au développement des espaces de la confection en périphérie de la ville peuvent être notés : une densification du bâti existant, et la mise en construction des espaces agricoles et des friches.

Sur la photographie 37, le propriétaire choisit, après l'implantation d'industries de confection et la multiplication des logements ouvriers dans son voisinage, d'arrêter la culture du riz sur son champ et d'y construire des logements ouvriers. La construction des logements se fait progressivement, en fonction des loyers qu'il perçoit et donc de la capacité d'investissement dont il dispose. En 2009, il loue les chambres 70 000 riels¹⁵¹ par mois, alors qu'il en demandait 30 000 riels¹⁵² il y a sept ans. En 2006, il achète un autre terrain dans un village à une trentaine de km de la ville, démonte sa maison sur son terrain de Tuol Sangke et la réédifie sur son nouveau terrain. Il ne pratique plus d'activités agricoles et se contente de la rente que lui rapportent les logements ouvriers. Une partie de sa famille s'occupe de l'entretien des logements et des espaces communs (toilette et cour), ainsi que de la collecte des loyers.

Photographie 38 : L'arrière d'un bâtiment vétuste abritant des chambres ouvrières en périphérie ouest de Phnom Penh



Source : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre la construction précaire d'un bâtiment de deux étages abritant des chambres ouvrières. Le propriétaire loge au sein d'un compartiment chinois visible à l'extrême gauche du bâtiment.

¹⁵¹ Un peu plus de 13 euros.

¹⁵² Un peu moins de 6 euros.

Situé plus loin de la ville dense, le bâtiment visible sur la photographie 38 est localisé dans un interstice vide d'urbanisation en pleine densification au sein du *sangkat* Teuk Tla, en périphérie ouest de Phnom Penh. Ce petit immeuble, construit au début des années 2000, illustre le rôle moteur des logements ouvriers dans l'accélération de la progression du front d'urbanisation et dans la densification des espaces interstitiels.

Photographie 39 : La construction de logements ouvriers sous une maison sur pilotis et dans sa cour



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre trois ouvrières sortant de leur chambre. Elles ont accès à des sanitaires situés au fond de la parcelle, visibles à l'arrière-plan à gauche de la photographie.

La construction de logements ouvriers au sein de bâtiments existants et d'espaces communs favorise une densification des espaces périphériques, et transforme les modes d'occupation de l'espace. L'habitation de la photographie 39 est composée de 5 chambres ouvrières : deux se situent dans la cour et trois sont construites dans l'espace ouvert sous la maison. Les propriétaires possèdent la maison depuis 1979. La vente d'une partie de leur terrain en 2002 à des habitants de la ville-centre permet au chef de famille d'arrêter son activité de chauffeur, tandis que sa femme continue à tenir une échoppe devant la maison. Suite à des problèmes d'argent, le chef de famille décide en 2008 de faire construire des chambres pour les louer à des ouvrières.

La présence de la main-d'œuvre ouvrière ouvre ainsi de nouvelles perspectives économiques pour les habitants des espaces périphériques. La demande en logement des ouvrières accélère le passage du statut d'agriculteur à celui de rentier. L'activité de confection est moins une cause qu'un accélérateur de l'urbanisation de ces espaces. Nos enquêtes montrent que les décisions d'achat de terrains des citadins au sein des espaces

périurbains sont notamment motivées par la présence de l'activité de confection. La perspective de pouvoir dédier une partie du terrain à la construction de logements ouvriers rend ces territoires attractifs pour les habitants de la ville-centre, qui, au-delà de la spéculation immobilière, espèrent bien tirer parti de la rente foncière.

Photographie 40 : La construction de chambres ouvrières au premier étage d'un compartiment chinois



Cliché : Fauveaud, 2009.

Des briques et du plâtre ont servi à construire ces chambres précaires. Une salle d'eau est située sur le palier à partir duquel cette photographie a été prise. Le deuxième étage de ce compartiment chinois accueille une autre série de chambres ouvrières.

Le propriétaire du compartiment chinois visible sur la photographie 40 vit aux États-Unis. Il achète ce lot en 2005 et décide d'y construire un compartiment chinois qu'il souhaite occuper pour sa retraite. En attendant de déménager définitivement dans l'habitation, il décide de loger des ouvrières dans les étages supérieurs. Une des sœurs de sa femme occupe le logement avec sa famille. Ils ont la charge de l'entretien du compartiment et de la récolte des loyers.

La construction de chambres ouvrières dans les étages de bâtiments existants est une conséquence directe de la croissance du prix des biens immobiliers et de la transformation du bâti. La croissance du prix du foncier favorise le morcellement des parcelles et la réduction de leur taille moyenne. La croissance du prix des logements favorise par ailleurs la construction de logements qui pourront être revendus par la suite à des familles souhaitant occuper le logement comme habitat individuel. Le compartiment chinois se présente ici comme un habitat fonctionnel facilement mutable en fonction de l'utilisation désirée.

La croissance de la pression foncière et la progression du front d'urbanisation favorisent une évolution rapide des habitats individuels au sein des espaces périurbains. Parallèlement aux grands et aux moyens projets urbains, le rôle des acteurs individuels ne doit pas être sous-estimé.

Dans l'arrière-cour des grands projets immobiliers, les dynamiques de la production urbaine locale des espaces périphériques témoignent de l'émergence d'une urbanité métissée. Ce fait nous conforte dans l'idée que la participation accrue de Phnom Penh à l'internationalisation régionale et mondiale des modes de production des espaces urbains n'implique en rien une disparition des réalités locales, bien au contraire.

L'attrait pour les compartiments chinois et les *borey* s'inscrit en ce sens dans la continuité historique de l'influence de l'urbanité sino-asiatique au sein de la capitale cambodgienne. L'adaptabilité de ce type de constructions a par ailleurs joué en sa faveur. La multiplication des *borey* représente parallèlement une évolution plus récente des manières de faire la ville, principalement caractérisées par la généralisation d'une logique de « projets urbains », permise par un retrait de l'État au profit d'acteurs privés.

Les investisseurs locaux de moyenne envergure, qui se professionnalisent peu à peu, s'apparentent à des producteurs-relais de nouvelles formes d'urbanité. La concurrence accrue dans le secteur immobilier les pousse à imaginer de nouvelles organisations des espaces de vie et de nouveaux produits architecturaux, situés au croisement d'influences autochtones et allochtones. À un autre niveau d'analyse, la personnification des projets immobiliers, qui ne se retrouve pas au sein des grands projets urbains, laisse percevoir l'émergence de nouveaux rapports à l'espace, qu'il sera nécessaire d'approfondir et de préciser.

Face à ces promoteurs immobiliers professionnels ou « semi-professionnels », les initiatives individuelles ne sont pas en reste. L'apparition de compartiments chinois de plus en plus loin de la ville-centre et la disparition progressive des habitations originelles illustrent le rôle des acteurs individuels dans la construction de la ville. À ce titre, l'augmentation des prix du foncier génère deux principales dynamiques. Tout d'abord, le faible prix des terres en périphérie et son augmentation rapide favorisent la conquête de nouveaux territoires, et accélèrent l'étalement urbain. Ensuite, la croissance des prix fonciers précipite le morcellement des parcelles, ainsi que la densification des îlots et des

logements. Du point de vue des habitants, ces processus sont, en fonction des situations des ménages, parfois voulus, parfois subis.

Les acteurs individuels s'appuient par ailleurs sur le développement, depuis les années 1990, de l'industrie de la confection en périphérie. Cette dernière engendre une reconversion économique des habitants périurbains – qui remplacent leurs activités primaires par celle de rentier – et accélère l'installation de nouveaux habitants, qui s'appuient sur la présence de la main-d'œuvre ouvrière pour réaliser leurs stratégies immobilières.

Les grands projets immobiliers, les projets de moyenne envergure des promoteurs locaux et les initiatives individuelles participent d'une transformation sans précédent des périphéries de Phnom Penh. En conséquence, de nouvelles dynamiques territoriales apparaissent, engendrées par l'évolution des profils socio-économiques des habitants. Une approche par les types de logements et les secteurs d'habitations permet une meilleure lecture de ces dynamiques.

En effet, en considérant l'activité immobilière dans sa dimension collective, il paraît indispensable de relever les dynamiques tant historiques que socio-économiques qui déterminent le déploiement des stratégies d'acteurs au sein des secteurs d'habitations. L'origine des habitants, leurs parcours résidentiels tout comme leurs profils socio-économiques nous donnent des informations de première importance quant aux modalités et aux conséquences de la réorganisation de la production de l'espace au sein des périphéries de la capitale cambodgienne.

Chapitre 5

Vivre en périphérie pour se réancrer dans la ville

« *La maison vécue n'est pas une boîte inerte. L'espace habité transcende l'espace géométrique* ».

Bachelard G., 2009 (1^{ère} édition : 1957). *La poétique de l'espace*, Paris, Puf, p. 58.

L'urbanisation des périphéries urbaines de Phnom Penh représente une évolution des modes d'occupation de l'espace, qui peut se lire au croisement des transformations morphologiques et sociales des lieux de vie. La multiplication des projets immobiliers privés et des achats et constructions individuelles entraîne en effet une évolution des profils des habitants originels, et l'arrivée de nouveaux groupes socio-économiques.

À ce stade de l'analyse, il est nécessaire de considérer la production immobilière comme le résultat conjugué d'une production de logements, de leur appropriation par des individus et des familles, et de l'adaptation de ces appropriations en fonction des types d'espaces de vie et des profils socio-économiques de leurs habitants.

Afin de mieux comprendre ces processus, il paraît nécessaire d'élaborer au préalable une typologie des espaces périphériques et des lieux de vie. En effet, le caractère multiforme de la production immobilière suppose l'émergence de nouveaux lieux d'habitations, et la transformation des plus anciens. Il est en ce sens primordial de proposer une grille de lecture des évolutions sociales, économiques et spatiales de ces espaces.

Les parcours résidentiels des ménages installés en périphérie représentent ici un facteur explicatif important de la réorganisation de ces espaces. Au regard des origines géographiques des individus et des familles, ainsi que des pratiques et des discours associés à leurs trajectoires, de nouvelles articulations entre la ville-centre et ses périphéries apparaissent. Ces dynamiques représentent un changement plus global du rapport entre les populations urbaines et leurs espaces de vie, qui s'élabore sur une distinction croissante entre la ville-centre et ses périphéries, et entre les différents espaces de vie et les types de produits immobiliers.

1) Les secteurs d'habitations : quelles approches théoriques ?

a. D'une approche morphologique de la ville à celle de la pratique des territoires

Notre méthodologie s'appuie notamment sur l'élaboration d'une double typologie de logements et de secteurs d'habitations. En considérant le secteur immobilier comme le reflet de pratiques tant économiques que sociales, il paraît nécessaire de combiner une approche « morphologique » des dynamiques de l'urbanisation – transformation des espaces centraux, mécanismes de l'étalement urbain, évolution du cadre bâti, etc. – et une approche socio-spatiale des processus d'urbanisation – rapport entre l'évolution des profils socio-économiques des habitants et la formation de nouveaux espaces de vie en périphérie.

Le logement, compris ici comme « [...] une unité résidentielle d'habitation » (Guédez et Levy, 2003 : 576) accueillant des individus, des familles et des groupes d'individus, est à la fois un produit de consommation et d'investissement, et l'élément central de l'émergence de nouveaux espaces de vie. Partir du logement comme objet premier d'analyse revient ici à prendre comme point de départ un bien immobilier particulier, pour ensuite comprendre comment la production et le commerce de ce bien participent de la production d'espaces urbains en général.

En premier lieu, l'émergence de nouveaux logements et la transformation des habitations existantes illustrent et accompagnent l'évolution des espaces de vie au sein des périphéries urbaines. L'apparition de nouvelles formes de constructions et l'évolution des logements existants témoignent des transformations morphologiques de ces espaces. Dans le prolongement de l'élément architectural, le logement est considéré ici comme un bien matériel issu d'un processus de production. Il est à ce titre échangeable sur un marché et peut constituer un patrimoine à la disposition des ménages.

Ensuite, en tant que biens économiques, les logements sont définitivement associés aux profils socio-économiques des habitants : « aujourd'hui comme autrefois, l'habitation urbaine dans ses diverses dimensions (logement, immeuble, quartier) est en partie un indice du statut social de ceux qui l'habitent » (Bensoussan, 2009 : 94). À Phnom Penh, nous pouvons supposer que les ménages habitant des villas sont plus riches que ceux habitant des maisons en bois ou des logements précaires. De même, nous pouvons présumer que les espaces urbains accueillant un nombre important de nouvelles constructions voient les profils socio-économiques des ménages qui y habitent changer rapidement. Passé ces constats rapides, qu'il sera nécessaire de vérifier, il est évident que

le type architectural d'un logement ne définit en rien les pratiques qui y sont associées, et ne déterminent pas automatiquement les profils socio-économiques des habitants.

En effet, un logement n'existe pas en dehors de l'espace au sein duquel il est construit. Nous ne pouvons pas, en ce sens, extraire l'élément architectural de son environnement urbain : « aucune topologie architecturale, qu'il s'agisse d'habitation ou non, ne saurait faire l'abstraction de l'inscription des édifices dans un espace urbain où se sédimentent des constructions de nature et d'époques diverses » (Frey, 1998 : 57). Il semble alors nécessaire de resituer le logement au sein de son secteur d'habitations.

Dans cette optique, la typologie de types architecturaux sert principalement à distinguer différents types de secteurs d'habitations, qui doivent être mis en relation avec les profils socio-économiques des habitants. Parallèlement, le logement devient une habitation lorsque nous le reconsidérons au sein de son environnement socio-spatial. Il s'assimile alors à un lieu de vie pratiqué, approprié et représenté.

S'il semble faire consensus que les concepts d'habitat et d'habiter dépassent de loin la sphère du logement (Breux et Bherer, 2009), il nous paraît nécessaire de préciser les emplois qu'il en sera fait au cours du présent travail. Les conséquences de dépeuplement et de repeuplement de Phnom Penh – principalement la perte d'une partie des savoirs urbains, la redistribution des cartes économiques et sociales et l'évolution rapide des modes de production des espaces urbains – conditionnent en partie l'émergence de nouveaux modes d'habiter.

Les différents secteurs d'habitations correspondent de manière générale à des lieux d'établissement d'individus et de familles, et sont ainsi des espaces de sociabilité à partir desquels s'élaborent des stratégies individuelles et collectives qu'il s'agit de déterminer. Le secteur d'habitations est ainsi considéré comme « le lieu de résidence [qui] constitue donc l'un des pôles autour duquel s'organisent les sociabilités » (Grafmeyer, 1998 : 347).

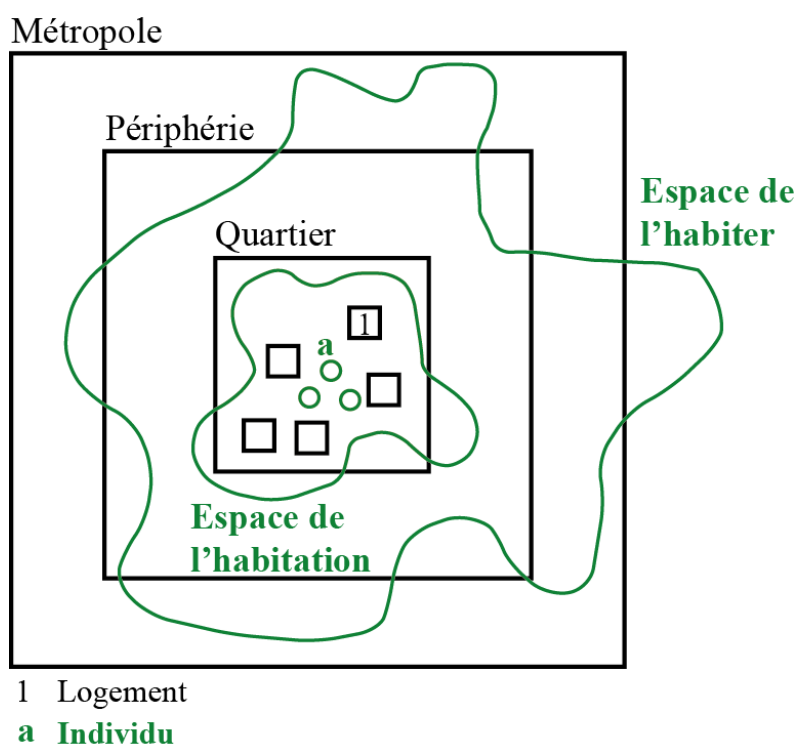
Les espaces de vie qui se forment et se transforment en périphérie de Phnom Penh correspondent plus généralement à une réorganisation idéelle et matérielle des habitats, conséquence de l'action des « opérateurs de l'organisation » (Lussault, 2003 : 437) que sont les acteurs immobiliers, les habitants et les institutions, « coproducteurs » de nouveaux espaces urbains.

En conséquence, de nouvelles manières d'habiter, considéré comme « une question de pratiques, associées aux représentations, valeurs, symboles, imaginaires qui ont pour référent les lieux géographiques » (Stock, 2004), émergent. La conquête des espaces périphériques n'implique pas seulement une accélération de l'étalement urbain et une

densification du bâti, mais aussi de nouvelles « interactivités » entre les habitants et « l'espace dans lequel ils évoluent » (Levy et Lussault, 2003 : 441-442). L'habiter serait l'acte essentiel par lequel les individus et les groupes construiraient leurs habitats, lisibles de l'échelle du logement comme à celle, beaucoup plus large, de l'aire géographique (Lazzarotti, 2006 ; Stock, 2007), qui dépasse bien souvent les frontières morphologiques de la métropole. Par exemple, l'origine provinciale d'un nombre important de citoyens de Phnom Penh et les liens parfois ténus qu'ils entretiennent avec leur espace d'origine, qui conditionnent leurs stratégies résidentielles, implique d'étendre les échelles d'analyses en dehors des limites administratives de la métropole.

Du point de vue des individus et des groupes, la notion d'habiter représente une échelle d'analyse transversale des pratiques et des représentations. Elle implique en effet de considérer l'univers culturel et symbolique qui conditionne les pratiques individuelles, et les dynamiques sociales locales au sein desquelles les individus et les groupes évoluent (Gervais-Lambony, 2003 : 62).

Schéma 7 : La superposition des approches morphologique et socio-spatiale des espaces urbains



Ce schéma montre l'emboîtement des approches morphologique et socio-spatiale des espaces de vie. En noir, l'approche morphologique distingue les espaces urbains en fonction d'une typologie scalaire, du logement à la métropole. En gris, l'approche socio-spatiale met en valeur les échelles des pratiques spatiales des espaces urbains, de l'individu aux espaces de l'habiter.

Contrairement à H. Lefebvre, pour qui « l'habiter ne se réduit pas à une fonction assignable, isolable et localisable [...] » (Lefebvre, 2000b : 11), nous pensons justement qu'il est possible de croiser une approche morphologique et socio-culturelle des dynamiques spatiales, en associant les notions de secteurs urbains et d'habiter. La notion de secteur d'habitations paraît ici pertinente, car elle implique une double lecture multiscalaire des processus de production des espaces périphériques.

Le terme « secteur » indique un espace circonscrit spatialement, un « quartier », caractérisé par des relations de voisinage et des pratiques du quotidien déployées à proximité du logement. Ces « secteurs » s'inscrivent au sein d'une typologie spatiale plus large : ils se situent au sein des périphéries urbaines – et sont concernés en ce sens par les particularités liées aux sites et aux situations périphériques –, elles-mêmes situées dans l'ensemble plus vaste de la métropole.

Parallèlement, le terme « habitation » suggère l'univers des pratiques et des représentations, en un mot, de l'appropriation spatiale. En ce sens, les relations entre les habitants et les espaces citadins se superposent et transcendent la typologie morphologique précédemment présentée : du point de vue des individus, l'habitat des citadins ne peut être circonscrit aux échelles des logements et des quartiers urbains, car il se construit sur la base de relations socio-spatiales complexes qui dépassent les typologies scalaires généralement utilisées.

Finalement, le secteur d'habitations combine une approche par les logements et par les individus. L'étude de la production des espaces urbains à travers l'organisation des marchés immobiliers doit en effet considérer la sphère « physique » de la production et de l'échange d'un côté, représentée par les biens immobiliers eux-mêmes, et la sphère « sociale » de l'inscription spatiale du processus de production de l'autre, construite principalement par l'intermédiaire de l'appropriation des logements par les individus, les familles et les groupes. Finalement, l'espace produit est bien le résultat en amont de la mise en valeur d'un espace en un bien commercialisable, et de l'appropriation en aval de ce bien par des individus, qui permettront le passage de l'espace conçu à l'espace produit.

La double typologie de types de logements et de secteurs d'habitations présentée ici se base autant sur des relevés architecturaux que sur l'existence de dynamiques socio-spatiales propres à chaque élément typologique. Par essence réductrice, cette typologie permet néanmoins de relever certaines structures dans l'évolution des dynamiques économiques, sociales et spatiales des espaces périphériques. L'approche multiscalaire paraît ici essentielle. À l'échelle de la ville, l'attrait pour les périphéries laisse

présager une transformation rapide de ses espaces. À une échelle plus grande, il est possible d'identifier différents types de périphéries, qui présentent leurs dynamiques propres. Enfin, à une échelle encore plus grande, l'évolution des espaces de vie locaux révèle certaines tendances de l'évolution des modes d'appropriation des espaces urbains.

b. Les échelles d'analyse de l'habiter : espaces privés, espaces communs et espaces publics dans les pratiques citadines individuelles et de groupe

Les pratiques socio-spatiales au sein des secteurs d'habitations périphériques se lisent aux croisements des sphères du logement, des espaces communs et des espaces publics.

De manière générale, au Cambodge, les logements sont peu ouverts sur l'extérieur. L'intérieur des « unités d'habitations », pour reprendre les termes de J. Népote (1992), n'est pas facilement accessible aux personnes non intégrées au réseau de parenté du propriétaire. Toujours selon cet auteur, la maison pour les Khmers représente « une unité sociale élémentaire – qui est potentiellement extensible jusqu'à des limites bien précises, identifiées par les terminologies de parenté, les règles d'alliance et de filiation et orchestrées par la coutume – et constitue le seul référent communautaire (et identitaire) existant chez les Khmers, les autres corps sociaux que l'on croit pouvoir identifier n'ayant en réalité par d'existence par eux-mêmes ; ils ne sont que des expansions métaphoriques de la réalité familiale. Il n'y a pas de mot en khmer pour nommer ce qui peu ou prou pourrait évoquer la notion de groupe en tant qu'ensemble susceptible de fonctionner en tant que "communauté" » (Népote, 2004 : 12)¹⁵³.

Selon notre expérience, les pratiques sociales avec les étrangers au réseau de parenté s'arrêtent à la cour ou à la rue, sauf dans le cas d'événements particuliers, comme lors de célébrations, où l'on partage un repas. La fermeture des logements aux individus étrangers a déjà été relevée par J. Delvert (1994 : 219). L'essentiel de la sociabilité entre les habitants au sein d'un secteur d'habitations se réalise dans les espaces communs et les espaces publics, en dehors du logement.

Il serait donc difficile de voir les secteurs d'habitations comme des « quartiers », c'est-à-dire comme « [...] le territoire d'une communauté [qui] constituerait, dans cette perspective, une assise significative de pratiques collectives » (Morin et Rochefort, 1998 : 103-104). La notion de communauté, dont l'existence se justifierait par une solidarité

¹⁵³ Les liens ténus entre les stratégies résidentielles et les réalités familiales ne sont bien évidemment pas propres au Cambodge. De manière générale, on ne peut limiter les choix de localisation aux simples intérêts économiques que représente l'achat d'un nouveau logement : « étudier les choix de localisation, de statut d'occupation ou de type de logement, c'est étudier en fait la façon dont l'individu se positionne, plus ou moins volontairement, plus ou moins consciemment, à l'égard de sa famille » (Bonvalet, 1997 : 40).

sociale au nom d'une appartenance socio-culturelle ou ethnique commune, semble ainsi, au Cambodge, peut appropriée. Les manifestations de solidarité au sein d'un groupe d'habitants, qui prendraient forme dans l'utilisation de ressources communes sur la base d'un contrat « social » entre les habitants, sont rares.

Cependant, les pratiques collectives et les organisations communautaires ne sont pas automatiquement liées. Si la communauté évoque une gestion en commun d'un espace de vie et des ressources qui y sont attachées, les pratiques collectives ne sont pas forcément réalisées dans le cadre de solidarités de groupes.

Au sein des secteurs d'habitations, il est indéniable que des communautés d'intérêts se forment en fonction des situations, pour régler des conflits, faire corps devant un acteur dominant ou pour promouvoir les intérêts communs d'un groupe de personnes. Nous pouvons y voir ici des formes de pratiques collectives : les secteurs d'habitations en périphérie sont donc des lieux de reformulation de communautés d'intérêts et de réorganisation de groupes socio-économiques. Par ailleurs, les groupes se forment parfois de l'extérieur, lorsque certains habitants sont désignés par d'autres comme faisant partie de telle ou telle partie de la population. Certains groupes se forment ainsi sur la base d'une ségrégation sociale subie.

En ce sens, les espaces périphériques sont bien des territoires, c'est-à-dire un « agencement de ressources matérielles et symboliques capable de structurer les conditions pratiques de l'existence d'un individu ou d'un collectif social et d'informer en retour cet individu et ce collectif sur sa propre identité » (Debarbieux, 2003 : 910). Ces territoires ne mettent pas en valeur l'existence de communautés, mais bien d'une multitude de groupes d'intérêts mouvants, qui se forment en fonction des stratégies d'acteurs. Les ressources des espaces de vie permettent justement aux habitants de s'approprier ces territoires : « habiter c'est, dans un espace et un temps donné, tracer un rapport au territoire en lui attribuant des qualités qui permettent à chacun de s'y identifier » (Segaud, 2010 : 70).

Les secteurs d'habitations, organisés par les différents modes d'habiter des individus et des groupes, représente bien la somme des pratiques quotidiennes des habitants : « ainsi l'habiter, c'est maîtriser un espace ou une série d'espaces en y accomplissant des pratiques quotidiennes ; le logement n'est que l'un des éléments d'une chaîne qui le met en relation avec un environnement, un extérieur, un immeuble, une résidence, un village, un quartier, une ville. Mais aussi il s'inscrit dans des séquences temporelles : moments de la vie, temps de la vie quotidienne. C'est alors que l'on peut parler d'habitat » (Segaud, 2010 : 92-93).

Le secteur d'habitations correspondrait alors à l'espace de vie organisé autour des logements, auxquels peuvent être associés des « conceptions », des « modèles », des « images mentales », des « modes de vie » (Gervais-Lambony, 2003 : 52-53). Ici, les termes « logements » et « maisons » désignent le cadre physique du lieu d'habitation, tandis que le secteur d'habitations, s'il comprend le logement, désigne plus largement des formes spécifiques d'espaces de vie.

Dans les secteurs d'habitations, la rue occupe une place privilégiée. Elle permet un certain brouillage des segmentations sociales, l'expression de multiples appartenances et revendications et l'émancipation de certains cadres spatiaux, culturels et sociaux parfois restrictifs (Pujol, 2009). À l'inverse, les enjeux socio-spatiaux de l'appropriation de cette ressource peuvent révéler des formes de divisions sociales des espaces urbains et des jeux de domination.

Au sein d'un espace de vie, la rue permet la rencontre et les échanges entre les habitants. Selon T. Paquot, les espaces publics « mettent en relation, du moins potentiellement, des gens, qui s'y croisent, s'évitent, se frottent, se saluent, conversent, font connaissance, se quittent, s'ignorent, se heurtent, s'agressent, etc. Ils remplissent une fonction essentielle de la vie collective : la communication. [...] C'est dans les espaces publics que le soi éprouve l'autre. C'est dans ces espaces dits publics que chacun perçoit dans l'étrangeté de l'autre la garantie de sa propre différence » (Paquot, 2009 : 5). La rue au sein des secteurs d'habitations périphériques doit se regarder à différentes échelles : « la rue se trouve à la croisée entre le mouvement, aux différentes échelles de la ville, du quartier, de la résidence, et le stationnement, lié aux habitations et activités riveraines. Il est ainsi le lieu significatif de la fonctionnalité de la ville et le creuset d'une sociabilité proprement urbaine » (Sanjuan, 2010).

Du logement à la ville, la rue est bien un vecteur de citoyenneté, lorsqu'elle se situe aux frontières de l'espace privé et de l'espace public. Elle est en ce sens un espace « entre », qui transcende les sphères publiques et privées des pratiques habitantes. C'est avant tout dans la rue que « l'habitat déborde le logement », pour reprendre les termes de T. Paquot (2005 : 52).

Les plus faibles densités des espaces périphériques permettent le déploiement – et le redéploiement pour les nouveaux habitants – de pratiques spatiales interdites par les fortes densités de la ville-centre. À ce titre, l'utilisation des espaces communs joue un rôle central. Les espaces communs correspondent à des lieux pratiqués par un ou différents groupes d'individus dans un but précis. Les espaces communs diffèrent des espaces publics

en ce sens qu'ils ont diverses fonctions assignées par un groupe, qu'il soit familial ou social. Ils peuvent s'apparenter à des cours extérieures ou des parties d'un logement par exemple. Les espaces communs représentent un espace intermédiaire entre l'espace privé des logements et les espaces publics tels que la rue et les parcs. Au sein des espaces communs se jouent des sociabilités propres aux différents types de secteurs d'habitations. Leur étude permet dès lors de dégager des dynamiques socio-spatiales propres aux différents types d'espaces et d'en étudier leurs significations.

2) Les périphéries : des espaces d'interface entre la ville et la campagne

Le développement des espaces périphériques de Phnom Penh est tributaire des réalités historiques du retour de la population dans la capitale à partir de 1979, et d'une évolution plus récente du rapport entre la ville-centre et ses franges urbaines. L'origine géographique des habitants, tout comme les dynamiques résidentielles des années 2000, conditionnent les nouvelles appropriations des espaces périphériques, qui présentent des profils hétérogènes.

a. Des périphéries au centre de flux migratoires multiples

L'origine géographique des habitants avant leur arrivée à Chbar Ampeul et à Teuk Tla indique des situations hétérogènes¹⁵⁴.

Tableau 6 : L'origine géographique des habitants périphériques avant leur arrivée dans ces périphéries (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla
Province proche*	48	20
Autre province	7	7
Ville-centre	32	56
Autre <i>khan</i> périphérique	0	14
Même espace (naissance)**	10	2
Étranger	3	1
Total	100	100

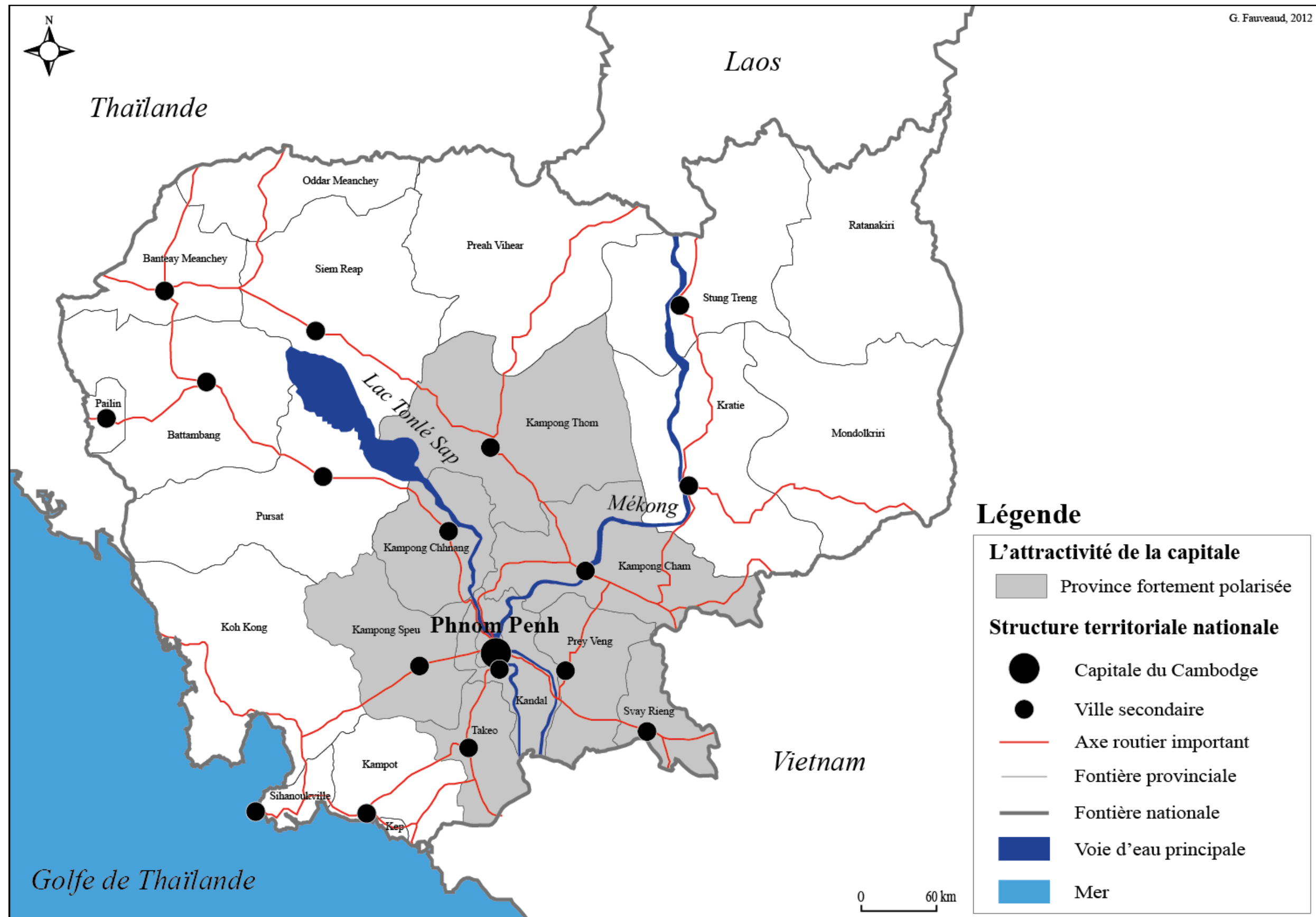
Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 175 réponses).

* Les provinces de Kampong Cham, Kampong Chnang, Kampong Speu, Kampong Thom, Kandal, Prey Veng, Svay Rieng, Takéo ont été retenues dans ce groupe.

** Le groupe « même espace » signifie qu'au moins un des membres du couple principal du ménage est né dans cet espace et que le ménage n'a jamais déménagé après leur première installation dans leur logement actuel.

¹⁵⁴ L'enquête menée en 2008 auprès de 303 ménages ne s'intéressait pas aux parcours résidentiels des familles avant leur dernier déménagement. Nous ne disposons ainsi pas de données quantitatives relatives à cette thématique pour le *sangkat* Tuol Sangke.

Carte 20 : L'attractivité de la capitale sur ses provinces proches



Sources : Enquêtes ménages 2008 – 2009.

Les ménages de Chbar Ampeul viennent majoritairement de la province (55 %), et particulièrement de provinces proches. Les ménages de Teuk Tla, quant à eux, proviennent avant tout de la ville-centre (56 %). En comparaison à Teuk Tla, une part relativement importante de ménages n'a jamais déménagé (10 %). Inversement, Teuk Tla accueille plus de ménages en provenance d'une autre périphérie urbaine (14 %).

Tableau 7 : Les lieux de naissance des membres des couples principaux interrogés à Chbar Ampeul et à Teuk Tla (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla
Province proche	51	56
Même espace (naissance)	25	11
Ville-centre	19	15
Khan périphérique	0	3
Autre province	1	12
Étranger	4	3
Total	100	100

Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 176 réponses).

Les liens entre les périphéries et les espaces provinciaux apparaissent encore plus forts au regard des lieux de naissance des membres des couples principaux interrogés. Les espaces périphériques accueillent une forte proportion d'individus nés en province, ayant migré en périphérie où ils sont restés. Si l'espace de Teuk Tla paraît bien plus connecté à la ville-centre que l'espace de Chbar Ampeul (tableau 6), plus tourné vers la province, les lieux de naissance montrent au contraire que ces deux espaces accueillent majoritairement des membres des couples principaux nés en province (tableau 7).

Les lieux de naissance des individus interrogés à Chbar Ampeul et à Teuk Tla montrent par ailleurs l'importance des liens entre ces espaces périphériques et leurs provinces proches. À ce titre, Chbar Ampeul semble principalement connecté aux provinces de Kandal, Prey Veng et Svay Rieng, qui représentent respectivement 24 %, 16 % et 18 % des migrations de la province vers Chbar Ampeul. En comparaison de Teuk Tla, nous notons une plus forte proportion (25 %) de personnes interrogées nées à Chbar Ampeul avant 1975 et revenues dans ce secteur après 1979.

Si l'on compare avec Chbar Ampeul où les migrants viennent en grande partie de l'est du Cambodge, les parcours résidentiels des membres des couples principaux interrogés à Teuk Tla montrent une plus grande diversité des origines géographiques. En effet, 19 % d'entre eux sont nés à Kampong Cham, 14 % à Takéo, 13 % à Kampong Speu et 13 % à Kandal.

Si nous ne disposons pas de données quantitatives pour Tuol Sangke, certains entretiens menés entre 2008 et 2009 donnent cependant une idée de l'évolution de la population de cet espace :

« La population de Tuol Sangke s'est beaucoup transformée depuis le milieu des années 2000. La partie sud, à proximité de l'usine EDC, fut repeuplée dès 1979-1980, car il fallait faire marcher l'usine, et parce que nous nous trouvons près d'un nœud de communication important. Les gens se sont aussi installés le long de la route nationale 5, en attendant de pouvoir entrer dans la ville. [...] Le développement des industries a fait venir une population ouvrière importante et a permis aux fermiers installés près des *boeung* de louer des logements ouvriers. Dès le début des années 2000, des riches de la ville-centre ont commencé à construire des grandes villas plus au nord. [...] À partir du milieu des années 2000, les promoteurs ont commencé à construire des opérations de plusieurs centaines de logements. Certains paysans sont partis. Ceux qui sont restés ont arrêté leurs activités agricoles. [...] Aujourd'hui, une part très importante de la population dans la partie nord de la ville vient de la ville-centre et n'est pas née ici. »¹⁵⁵

« Mes voisins, les gens du quartier, ne sont pas d'ici. Beaucoup viennent de la province, comme beaucoup de gens à Phnom Penh, et il y a beaucoup de nouveaux arrivants. Certains ont vécu ici avant les Khmers rouges et sont revenus au bout d'un moment, mais ils ne sont pas tellement nombreux. »¹⁵⁶

Aux dires des personnes interrogées, les nouveaux habitants de Tuol Sangke sont avant tout des habitants de la ville-centre. Le sud de cet espace, qui borde la ville-centre, a été très vite repeuplé à partir du retour de la population en 1979. À partir de 2005, les nouveaux projets urbains au nord attirent surtout une population à la recherche de nouveaux espaces de vie et d'investissements immobiliers lucratifs. Certains habitants initiaux sont restés, ils ont changé d'activité et ont ouvert un commerce à destination des nouveaux habitants, lorsque d'autres ont construit des chambres à destination des ouvrières de la confection par exemple. Selon le chef de *sangkat*, une part importante de l'ancienne population est partie plus au nord ou est retournée en province¹⁵⁷.

L'analyse de la localisation du précédent logement des ménages donne une vue générale assez claire des dynamiques résidentielles au sein des espaces périphériques étudiés. De manière générale, 33 % du total de notre échantillon habitait dans la ville-centre avant de venir s'installer dans leur logement actuel, tandis que 31 % habitait en province (tableau 8).

¹⁵⁵ Entretien le 4 août 2009 avec le chef du *sangkat* Tuol Sangke.

¹⁵⁶ Entretien le 17 juillet 2008 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

¹⁵⁷ Entretien le 4 août 2009 avec le chef du *sangkat* Tuol Sangke.

Tableau 8 : La localisation du précédent logement en fonction des trois espaces périphériques étudiés (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke	Moyenne générale
Ville-centre	27	47	30	33
Autre province	15	30	25	24
Même khan	11	1	24	17
Même sangkat	39	7	1	9
Khan périphérique	1	8	12	9
Province de Kandal	5	6	8	7
Étranger	2	1	0	1
Total	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 490 réponses).

À Chbar Ampeul, une part importante (39 %) des ménages interrogés habitait dans le même *sangkat* avant d'occuper leur logement actuel, ce qui témoigne d'une forte mobilité de proximité dans cet espace. Cependant, cette mobilité est aussi causée par les nombreux déménagements « contraints » de ménages précaires qui ne choisissent pas toujours leurs déménagements et emménagements.

À Teuk Tla, la tendance est tout autre : 46 % des personnes interrogées viennent de la ville-centre et 36 % de la province. Teuk Tla se présente ainsi comme un espace charnière entre la ville-centre et les espaces provinciaux.

À Tuol Sangke, les tendances semblent plus partagées entre des déménagements depuis la ville-centre (30 %), depuis la province (33 %) et au sein du même *khan* (24 %). En corrélant ces résultats avec les temps d'occupation moyens des logements par les ménages au moment de l'enquête, il est possible de distinguer plusieurs dynamiques résidentielles.

Tableau 9 : Les durées moyennes des temps d'occupation du logement actuel en fonction de la localisation du précédent logement habité (en nombre d'années)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke	Moyenne générale
Ville-centre	6	4	7	6
Autre province	15	14	10	11
Même khan	5	2	7	6
Même sangkat	10	12	n-c	10
Khan périphérique	1	2	6	5
Province de Kandal	18	14	11	13
Étranger	7	3	13	7
Moyenne générale	9	8	8	8

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 490 réponses).

Les mobilités de la province vers les espaces périphériques apparaissent assez anciennes, alors que les mobilités intra-urbaines sont bien plus récentes. Les mouvements de population depuis la ville-centre sont plus récents à Chbar Ampeul et à Tuol qu'à Teuk Tla, ce qui montre l'ancienneté de l'étalement urbain vers l'ouest.

Les migrations depuis la province sont, en moyenne, plus anciennes à Chbar Ampeul qu'au sein des autres espaces étudiés. Cet espace présente la proportion la plus importante de ménages occupant le même logement depuis les premiers temps de leur retour à la capitale entre 1979 et 1980 :

« Nous sommes arrivés sur une barque par le Mékong en 1979. Nous n'avons pas pu accoster sur les quais dans le centre, alors nous nous sommes arrêtés au niveau de Chbar Ampeul. Il y avait beaucoup de monde bloqué de l'autre côté du pont. Les Vietnamiens ne laissaient pas les gens rentrer dans la ville. Beaucoup s'installaient autour du marché où le commerce reprenait peu à peu. Les gens s'installaient un peu partout, dans les anciennes maisons et sur les berges. [...] Finalement, nous sommes restés ici, et nous occupons la même maison qu'en 1979. »¹⁵⁸

« Nous venons du sud de la province de Prey Veng. Nous y sommes restés pendant les Khmers rouges. Lorsque les Vietnamiens sont arrivés, il y avait des combats. Nous avons décidé d'aller à Phnom Penh, car les gens disaient qu'il y avait plus de sécurité et de nourriture. Lorsque nous sommes arrivés au pont de Chbar Ampeul, nous avons vu qu'il y avait beaucoup d'activité dans le secteur. Pour rester près de la route nationale et de notre province d'origine, nous nous sommes arrêtés ici et nous avons décidé d'y vivre. »¹⁵⁹

« Lorsque nous sommes revenus à Chbar Ampeul au début de l'année 1980, notre terrain n'était pas occupé. Nous avons pu retrouver notre terrain, celui où je suis né et où habitaient mes parents. Le bois de la maison avait été pris, il ne restait pas grand-chose de la maison. Nous avons reconstruit au début une cabane précaire avec l'aide des voisins, avant de pouvoir trouver du bois pour reconstruire la maison. [...] Beaucoup de gens dans le voisinage ont retrouvé leur terrain qu'ils avaient laissé à cause des Khmers rouges. »¹⁶⁰

L'espace de Chbar Ampeul semble être moins connecté à la ville-centre que les autres périphéries. La forte proportion de ménages ayant réalisé leur dernier déménagement dans le même *sangkat* (39 %, tableau 8) montre l'importance des mobilités à l'intérieur du *sangkat*, et donc un enclavement beaucoup plus important des ménages dans cette partie de la ville, en comparaison des autres périphéries étudiées. Les temps d'occupation, plus longs en moyenne, tout comme la situation géographique de Chbar Ampeul, séparé de la ville par le Tonlé Bassac qui joue encore aujourd'hui le rôle de barrière fluviale, peuvent notamment expliquer ces dynamiques résidentielles.

¹⁵⁸ Entretien le 19 juin 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

¹⁵⁹ Entretien le 21 juin 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

¹⁶⁰ Entretien le 7 juillet 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

Si les temps d'occupation à Teuk Tla sont proches de ceux de Chbar Ampeul (tableau 8), l'installation de la population de la ville-centre est en moyenne plus récente que dans les autres espaces étudiés (4 années). Cette statistique s'explique par la croissance de la construction de projets immobiliers récents de plusieurs dizaines à plusieurs centaines d'unités d'habitations à partir de la deuxième moitié des années 2000. Ce mouvement entraîne par ailleurs un départ des premiers occupants installés depuis 1979, qui présentaient des temps d'occupation plus longs :

« Nous habitons ici depuis 1981. [...] Lorsque nous sommes revenus, nous avons retrouvé notre terrain et même notre maison. Depuis que les prix des terrains et des maisons ont augmenté, beaucoup de nos voisins, qui étaient revenus après 1979, sont partis. Certains sont partis rejoindre de la famille en province et certains ont déménagé dans un autre endroit à Phnom Penh. [...] Cet endroit a rapidement changé en quelques années, il y a beaucoup de nouveaux arrivants, de Phnom Penh et de la province. » ¹⁶¹

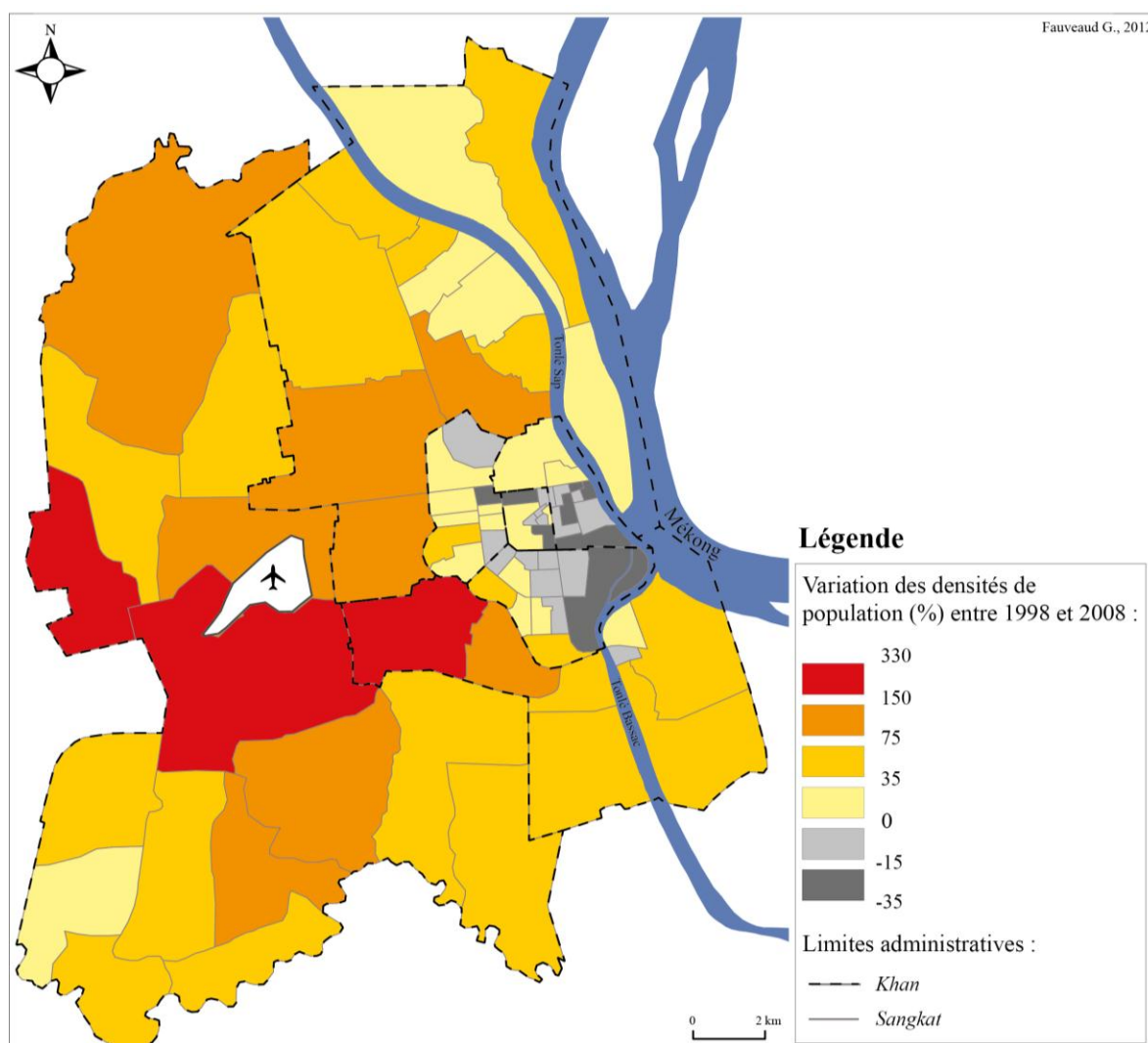
Les temps d'occupation à Tuol Sangke sont très différents de ceux des deux espaces précédemment étudiés. Comme à Teuk Tla, la population issue des premières vagues d'installation et de réinstallation entre 1979 et 1980 a été remplacée par des habitants de la ville-centre et de nouveaux arrivants de la province. Dès le milieu des années 2000, la proximité de Teuk Tla avec la ville-centre et les perspectives de gains immobiliers rapides ont poussé des habitants des *khan* périphériques à venir s'y installer et à y rester, comme en témoignent les temps d'occupation moyens relativement longs des ménages en provenance des *khan* périphériques (6 années en moyenne). De même, les mobilités à l'intérieur du *khan* sont en moyenne plus anciennes qu'ailleurs (7 années).

L'attractivité des espaces périphériques accélère ainsi le départ d'une partie de la population de la ville-centre vers les périphéries où le nombre des nouvelles constructions augmente. Si l'on examine les motifs des emménagements dans ces espaces, on constate que les périphéries ne sont pas toutes attractives pour les mêmes raisons, même si certaines grandes tendances se dégagent.

¹⁶¹ Entretien le 30 septembre 2009 avec un habitant du *sangkat* Teuk Tla.

b. Des périphéries produites par la ville-centre

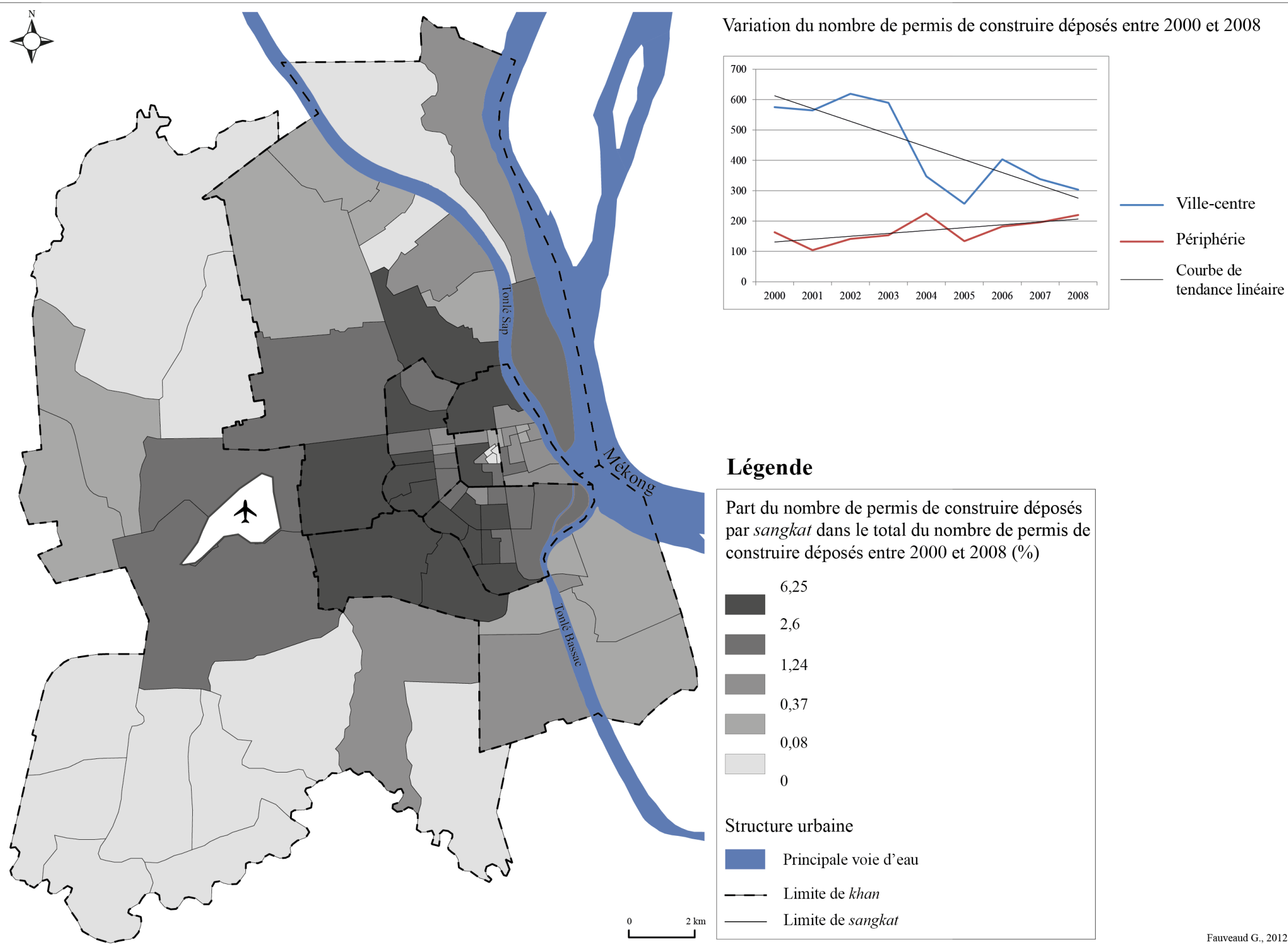
Carte 21 : Des variations de densité de population entre 1998 et 2008 au profit des périphéries et au détriment de la ville-centre



Source : NIS, 1999, 2009.

Entre 1998 et 2008, l'évolution des densités de population par *sangkat* montre une nette tendance au départ d'une partie de la population de la ville-centre vers les périphéries urbaines (carte 21). En dix ans, la population de certains *sangkat* périphériques augmente de près de 350 %. Le plus grand nombre de départs s'effectue entre 1998 et 2005, les mouvements de population tendant à s'atténuer entre 2005 et 2008.

Carte 22 : L'évolution et la répartition géographique des permis de construire des propriétés de moins de 1 500 m² enregistrés au cadastre entre 2000 et 2008



Source : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh

La discrétisation statistique utilisée pour illustrer la « part du nombre de permis de construire déposés par *sangkat* dans le total du nombre de permis de construire déposés entre 2000 et 2008 » est celle des effectifs égaux. Entre 2000 et 2008, au plus fort moment de la spéculation foncière, les espaces périphériques nord et ouest, ainsi que l'ouest de la ville-centre, accueillent le nombre le plus important de nouvelles constructions.

La croissance des densités de population en périphérie et sa décroissance dans la ville-centre s'accompagnent d'une évolution des permis de construire déposés entre 2000 et 2008 (carte 22). Au regard des permis de construire de moins de 1 500 m² déposés au Datucc entre 2000 et 2008, on remarque que le nombre de nouveaux projets de construction décroît dans la ville-centre lorsque les espaces périphériques accueillent de plus en plus de nouvelles constructions. La baisse généralisée du nombre de permis de construire déposés témoigne d'un ralentissement des nouvelles constructions à partir de 2004, après une forte croissance depuis la deuxième moitié des années 1990.

Les périphéries ouest et nord semblent, à ce titre, particulièrement dynamiques depuis la fin des années 1990. Elles accueillent une partie toujours plus importante des projets de construction privés (carte 22). La baisse généralisée du nombre de permis de construire s'explique par ailleurs par une augmentation régulière du nombre d'unités de logements dans les projets de construction. En 2000, la moyenne du nombre de logements par opération immobilière est de 1,7. En 2004, ce chiffre s'élève à 8,9¹⁶². La croissance de la taille moyenne des projets laisse supposer une augmentation du nombre de promoteurs immobiliers aux capacités financières plus importantes.

Finalement, en corrélant les variations de la densité de population avec l'évolution du nombre de dépôts de permis de construire, ces statistiques montrent que les espaces périphériques accueillent des migrations importantes d'une population de la ville-centre, qui vient habiter des projets immobiliers de plus en plus conséquents. Ces dynamiques laissent présager une évolution des profils socio-économiques des habitants en périphérie, et l'émergence de nouveaux espaces de vie.

Tableau 10 : Le rapport entre le nombre de propriétaires et de locataires au sein des périphéries étudiées (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke	Moyenne générale
Propriétaire	72	86	61	68
Locataire	28	14	39	32
Total général	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 501 réponses).

Près de 70 % des ménages interrogés étant propriétaires de leur logement, les migrations des habitants de la ville-centre vers les périphéries représentent un processus de transfert de la propriété immobilière. Teuk Tla affiche le pourcentage le plus important de propriétaires (86 %). Ce chiffre s'explique par la forte proportion de projets de

¹⁶² Source des données : Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh.

constructions récents dans cet espace, dont les logements sont principalement achetés par des familles originaires de la ville-centre. Au contraire, Tuol Sangke, en comparaison des autres espaces périphériques, présente une forte proportion de locataires (39 %). Ce taux s'explique par l'importance de la population ouvrière – principalement locataire – et par les stratégies de localisation de ménages originaires de la province, qui choisissent de louer un logement dans cet espace proche de la ville-centre.

En interrogeant les ménages sur les raisons de leur emménagement dans les espaces périphériques, certaines grandes tendances émergent. Il n'existe généralement pas une raison unique à l'emménagement dans telle ou telle partie de la ville. Néanmoins, en insistant sur la question des motivations à la mobilité, nous avons pu identifier des raisons principales et des raisons secondaires qui ont abouti à un nouvel emménagement. Au regard des réponses obtenues, sept raisons ayant motivé les mobilités ont été identifiées :

- Accession à la propriété : le ménage était locataire ou hébergé gratuitement (principalement les jeunes couples) et a emménagé ici pour accéder à la propriété.
- Activité : le ménage a emménagé ici pour se rapprocher du lieu de travail d'un de ses membres ou pour avoir accès à de nouvelles occasions d'emplois.
- Changement d'espace de vie : le ménage a emménagé ici pour accéder à un meilleur espace de vie, à un meilleur logement ou pour vivre dans un autre environnement social.
- Investissement : l'emménagement dans le logement actuel est le résultat d'une stratégie immobilière. La principale motivation a été pour le ménage de réaliser un bon investissement en vendant le précédent logement à un prix qu'il considérait comme bon et en achetant un logement avec lequel il pourra, lors de la revente, dégager une plus-value immobilière.
- Naissance, maison de famille : un des membres du couple principal ou les deux sont nés et ont grandi dans le voisinage ou dans la même maison. Ce groupe intègre à la fois les ménages qui ne sont jamais partis de leur espace natal et ceux qui y sont revenus.
- Prix : la principale raison de l'emménagement du ménage dans cet espace est le prix de la propriété ou du terrain. La décision ne fait cependant pas partie d'une stratégie d'investissement clairement identifiée, et diffère ainsi de la raison « investissement ».
- Emménagement contraint : l'installation dans cet espace a été contrainte et n'est pas le résultat d'un réel choix de la part du ménage.

Tableau 11 : La principale raison du dernier emménagement au sein des périphéries étudiées (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke	Moyenne générale
Accession à la propriété	4	5	4	4
Activité	4	26	5	9
Changement d'espace de vie	20	15	16	16
Investissement	17	21	25	23
Naissance, maison de famille	22	12	9	12
Prix	9	11	24	19
Emménagement contraint	24	10	17	17
Total général	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 414 réponses).

De manière générale, l'emménagement des ménages au sein des espaces périphériques est le résultat, pour près d'un quart d'entre eux (23 %), d'une stratégie d'investissement. En y associant la raison « prix », les déménagements sont presque majoritairement (42 %) la conséquence d'une action économique. Nous notons enfin la forte proportion de ce que nous nommons ici les emménagements contraints (17 %). Ce chiffre correspond notamment aux ménages installés depuis les premiers temps de la réouverture de la capitale et qui n'ont jamais déménagé, à ceux qui ont déménagé pour des raisons familiales indépendantes de leur volonté, et à ceux qui ont été contraints, pour diverses raisons, à quitter leur précédent logement.

À Chbar Ampeul, la forte proportion de ménages restés dans cet espace ou revenus dans leur espace natal (22 %) après 1979 s'explique notamment par les modalités de la réinstallation des populations dans la capitale. D'autre part, une partie de notre échantillon (18 ménages) est victime de l'écroulement des berges du Tonlé Bassac. Cela explique leurs déplacements à répétition, au rythme des effondrements, et leur place dans le groupe « emménagement contraint ». 20 % des ménages interrogés ont emménagé dans leur logement actuel pour bénéficier d'un meilleur environnement de vie. Espace périphérique le plus éloigné de la ville-centre, Chbar Ampeul semble bénéficier d'une attractivité liée à son environnement naturel.

Teuk Tla présente une importante attractivité économique, comme en témoigne la forte proportion de ménages qui y emménagent pour des raisons liées à l'activité (26 %). La présence d'industries de confection, de l'aéroport et de nombreuses sociétés de services, particulièrement le long du boulevard Confédération de Russie et de la route de Chom Chao, explique cette forte attractivité. Les emménagements contraints y sont moins

nombreux qu'ailleurs (10 %), tout comme les emménagements liés aux prix des logements (11 %) ou à une stratégie d'investissement (21 %). Ces raisons entrent cependant en compte de manière secondaire, même si, aux dires des ménages, elles n'ont pas déterminé en premier lieu l'installation dans cet espace.

Les raisons des emménagements à Tuol Sangke sont relativement proches de celles de Teuk Tla. Les motivations relatives aux prix des logements et à une stratégie d'investissement (respectivement 24 % et 25 %) sont les plus représentées des espaces étudiés. Nous pouvons supposer que la faiblesse des emménagements liés à l'activité s'explique par la proximité avec la ville-centre, où se localise une part importante des activités exercées par les ménages de cet espace. Tuol Sangke s'assimile ainsi à un espace résidentiel fortement polarisé par la ville-centre.

Tableau 12 : La principale raison du dernier emménagement au sein des secteurs d'habitations identifiés (%)

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles	Moyenne générale
Accession à la propriété	8	5	4	1	3	4
Activité	8	7	5	21	3	9
Changement d'espace de vie	27	5	2	15	21	16
Investissement	41	10	8	18	24	23
Naissance, maison de famille	1	50	6	10	15	12
Prix	7	13	44	9	26	19
Emménagement contraint	8	10	31	26	8	17
Total général	100	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 414 réponses).

Les raisons qui ont motivé le dernier emménagement en fonction des secteurs d'habitations identifiés nous offrent une lecture plus fine des stratégies résidentielles des ménages. Les secteurs de compartiments récents attirent principalement des ménages ayant mis en place une stratégie d'investissement (41 %) et des ménages souhaitant changer d'espace de vie (27 %). La recherche d'une meilleure qualité de vie est un thème récurrent de nos entretiens réalisés au sein de ces secteurs d'habitations :

« Nous avons décidé de nous installer dans cet espace, car le voisinage est bien. Le quartier est calme et les voisins sont mieux que ceux que nous avons avant. Il y a aussi plus d'arbres et le compartiment chinois que nous avons acheté est mieux que celui que

nous avions avant. [...] Nous avons déménagé pour cela : avoir un meilleur environnement de vie. »¹⁶³

Les secteurs d'habitations périurbains en voie d'intégration présentent la plus forte proportion d'habitants n'ayant jamais déménagé, ou alors dans le voisinage. Cette statistique montre la persistance dans ce type d'espace d'une population originelle qui vivait, avant la progression du front d'urbanisation, au sein d'espaces principalement agricoles en bordure de la ville.

La faiblesse du prix des biens immobiliers et des locations favorisent l'installation de ménages ayant peu de ressources au sein des secteurs d'habitations précaires (44 %), qui accueillent par ailleurs la plus grande part d'emménagements contraints (31 %) :

« Nous avons été obligés de vendre notre maison pour rembourser des dettes. Nous avons rencontré quelqu'un qui nous a dit qu'il y avait des chambres disponibles et peu chères le long de la voie ferrée. Nous y sommes allés et nous avons pu construire petit à petit notre maison. Nous savons aujourd'hui que, du jour au lendemain, on pourra nous expulser, car ils doivent reconstruire les voies ferrées. [...] Nous restons ici, car c'est le seul endroit où nous pouvons être. »¹⁶⁴

Les secteurs d'habitations principalement constitués de logements ouvriers offrent des occasions économiques multiples. Pour 25 % des ménages qui ont emménagé dans ces espaces, la raison première de la mobilité est la perspective d'occuper un nouvel emploi, ou de pouvoir bénéficier du dynamisme des activités économiques qui s'y sont développées, particulièrement la confection. Les emménagements contraints y sont aussi importants (26 %). Ce taux s'explique notamment par l'absence de choix dans la mobilité d'un nombre conséquent d'ouvrières. Certaines se trouvent parfois dans l'obligation de changer de domicile ou d'emploi, sans réellement pouvoir choisir leur lieu d'emménagement, trouvé au gré des occasions ou imposé par l'employeur. Les faibles loyers des logements ouvriers attirent par ailleurs des ménages en situation précaire, qui n'ont d'autres choix que d'habiter ces logements vétustes.

Les raisons des emménagements au sein des secteurs d'habitations à dominante de maisons individuelles sont assez partagées. Changer d'espace de vie (21 %), réaliser un bon investissement (24 %) et acheter un logement peu onéreux (26 %) semblent être les principales motivations.

Les différents secteurs d'habitations ne sont pas concernés par les mêmes dynamiques résidentielles

¹⁶³ Entretien le 27 octobre 2010 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

¹⁶⁴ Entretien le 23 juin 2008 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

Tableau 13 : La localisation du précédent logement en fonction des secteurs d'habitations (%)

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles	Moyenne générale
Ville-centre	58	16	16	24	31	33
Autre province	11	34	23	35	27	24
Même <i>khan</i>	11	3	24	15	27	17
Même <i>sangkat</i>	7	32	19	3	0	9
<i>Khan</i> périphérique	9	0	8	13	9	9
Province de Kandal	3	15	8	10	6	7
Étranger	1	0	2	0	0	1
Total	100	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 490 réponses).

Tableau 14 : La moyenne des temps d'occupation du logement actuel en fonction de la localisation du précédent logement (en nombre d'années)

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles	Moyenne générale
Ville-centre	3	12	15	5	11	6
Autre province	3	27	12	7	15	11
Même <i>khan</i>	3	6	7	5	9	6
Même <i>sangkat</i>	4	14	10	15	n-c	10
<i>Khan</i> périphérique	2	n-c	9	3	11	5
Province de Kandal	1	25	10	9	18	13
Étranger	4	n-c	11	n-c	n-c	7
Moyenne générale	3	20	11	6	12	8

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 490 réponses).

Les tableaux 13 et 14 montrent que les secteurs de compartiments récents présentent une très forte proportion d'individus venant de la ville-centre (58 %) ayant déménagé récemment au sein des espaces périphériques. Les plus anciens habitants de ces nouveaux quartiers sont les ménages qui habitaient dans le même *sangkat* et ceux qui habitaient à l'étranger.

Les espaces périurbains en voie d'intégration, les plus éloignés de la ville-centre, se partagent le haut des statistiques entre des déménagements de proximité (34 % en provenance du même *khan*) et des migrations depuis la province (49 %, dont 15 % pour la

province de Kandal). Les temps d'occupation y sont les plus longs (20 années en moyenne), particulièrement pour les habitants issus de la province.

Les habitants des secteurs d'habitations précaires semblent être plus enclins à la mobilité à l'intérieur d'un même *khan*. Derrière cette statistique se cachent les nombreux déménagements de proximité, conséquence directe de l'insécurité de la tenure foncière et de la forte proportion de locataires. Les temps d'occupation (11 années en moyenne) attestent de l'insécurité de leur position, aussi bien pour l'occupation des terrains que pour celle des logements.

De manière logique, les secteurs d'habitations accueillant un nombre important de logements ouvriers présentent une forte proportion d'individus et de ménages venant de la province (45 %). Ce type de quartier est le plus concerné par les déplacements entre périphéries, qui s'expliquent par une rotation de l'emploi parfois très importante dans certaines industries de confection. Les ouvrières s'installent alors dans une autre périphérie pour habiter à proximité de leur nouveau lieu de travail. Les temps d'occupation y sont ainsi très courts (6 années en moyenne).

Les secteurs d'habitations majoritairement constitués de maisons individuelles se situent à la deuxième place des espaces accueillant une forte proportion d'habitants de la ville-centre. Les compartiments chinois ne sont pas les uniques habitations prisées par ces derniers. Une partie importante de maisons en bois sont ainsi rachetées, rénovées ou transformées, tout comme certaines villas. Les nouvelles constructions sont elles aussi nombreuses. Les temps d'occupation moyens (12 années environ) mettent en valeur la cohabitation, au sein de ces secteurs, de ménages anciennement installés et de nouveaux arrivants.

Finalement, plusieurs grandes tendances se dégagent :

- L'espace de Chbar Ampeul fut densément peuplé aux premiers temps du retour de la population en 1979. Il était un important point de contrôle militaire et administratif au moment du retour de la population dans la ville, qui se concentrait notamment autour du marché de Chbar Ampeul, où s'organisaient d'intenses échanges de produits vietnamiens qui faisaient défaut dans la capitale. Les espaces boisés et fluviaux alentour permettaient par ailleurs la mise en place d'activités primaires, principalement de subsistance, qui permettaient un apport alimentaire non négligeable lors des pénuries du début des années 1980. Une partie de cette population n'a jamais quitté cet espace, dont l'occupation devait être, à l'origine, temporaire. En conséquence, les temps d'occupation y sont relativement longs, particulièrement pour les habitants venant de la province. Ces chiffres témoignent

par ailleurs de l'inertie résidentielle au sein de cette périphérie, qui s'explique par sa situation sur l'autre rive du Tonlé Bassac, facteur qui accroît son enclavement. Mais désormais, la présence de la route nationale et le dédoublement récent du pont qui relie cet espace à la ville-centre le désenclavent peu à peu. En conséquence, le marché immobilier s'y développe de manière exponentielle, et les profils socio-économiques des habitants évoluent rapidement depuis les cinq dernières années¹⁶⁵.

- Tuol Sangke, bien que proche de la ville-centre, semble avoir été relativement préservé de l'accélération de l'urbanisation jusqu'au milieu des années 2000, ce qui s'explique notamment par la présence de nombreux *prek* et *boeung*, qui ont freiné les possibilités de viabilisation des terrains. La proximité avec le fleuve et la topographie du terrain en font une zone inondable et accroissent les coûts de viabilisation. Les nombreux espaces inondés en saison des pluies, parfois pendant plusieurs mois, ont longtemps freiné les ambitions des promoteurs et des habitants. Cet espace a cependant subi deux principales vagues de colonisation par la population de la ville-centre. La plus ancienne date du début des années 2000 et s'est caractérisée par la construction de logements individuels, notamment de type « villas ». La plus récente date de la deuxième moitié des années 2000 et s'est traduite par un accroissement des projets de construction de moyenne et de grande envergures. Parallèlement, l'installation d'industries de confection a favorisé la mutation des friches et des terrains agricoles en terrains constructibles, le long des grands axes au cours des années 1990, au sein des interstices vides d'urbanisation au cours des années 2000. Aujourd'hui, Tuol Sangke s'apparente à un espace péricentral.

- Enfin, la densification de Teuk Tla, entamée dès le début des années 1970 sous l'effet de l'installation de réfugiés fuyant les combats en campagne, s'est accentuée avec le développement des activités industrielles – principalement la confection – et par la diversification des activités de services. Teuk Tla a subi une colonisation récente d'une population en provenance de la ville-centre, qui vient habiter de nouveaux projets construits notamment sur des terrains vendus à des promoteurs privés par des institutions civiles et militaires. Le dynamisme économique, les prix immobiliers attractifs, la position de retrait en dehors des principales zones inondables et la présence de nombreuses infrastructures de communication expliquent la forte attractivité de cet espace, qui accroît son influence sur les espaces périurbains alentour et ses provinces proches.

¹⁶⁵ Entretien le 8 décembre 2010 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

De même, tous les secteurs d'habitations ne sont pas concernés par les mêmes dynamiques résidentielles :

- Les compartiments chinois des projets immobiliers récents et les maisons individuelles sont les produits immobiliers préférés des habitants de la ville-centre.
- Les espaces qui accueillent un nombre important de logements ouvriers attirent de manière croissante, depuis un peu plus de cinq années, des ménages provenant de la ville-centre, à la recherche de terrains disponibles et d'espaces dynamiques en termes d'activités.
- Au sein des secteurs d'habitations périurbains en voie d'intégration, plus éloignés de la ville-centre, les temps d'occupation relativement longs des habitants initiaux contrastent avec l'arrivée de nouveaux habitants de la ville-centre. Ces espaces deviennent peu à peu les nouveaux lieux de conquêtes des promoteurs et des acteurs individuels à la recherche de produits fonciers rentables et de nouveaux espaces de vie.
- Enfin, les secteurs d'habitations précaires rassemblent des ménages souvent exclus des marchés immobiliers, à la recherche d'espaces pouvant les accueillir.

Finalement, une opposition entre la ville-centre et ses périphéries, qui se présentent comme de véritables alternatives citadines pour un nombre important d'habitants, semble voir le jour. Ces espaces permettent en effet l'élaboration de nouveaux modes d'occupation de l'espace, contraints au sein de la ville-centre par les densités du bâti et les coûts des biens immobiliers.

3) Les périphéries, des alternatives citadines pour de nouvelles utilisations des ressources urbaines

a. Une opposition de plus en plus marquée entre la ville-centre et ses périphéries

Les habitants anciennement installés tout comme les nouveaux arrivants se rejoignent généralement lorsqu'ils décrivent leur secteur d'habitations : habiter ici est mieux qu'habiter dans le centre. Ainsi, la description des espaces de vie par leurs habitants se fait-elle souvent en opposition à la ville-centre, accusée de multiples maux.

La pollution environnementale, sonore et visuelle et l'insécurité font partie des principales raisons qui poussent certains ménages à s'installer dans les espaces périphériques. La ville-centre est souvent accusée d'être congestionnée par la circulation automobile, cause d'une pollution importante :

« Là où nous habitions avant, il y avait beaucoup de bruits à cause du trafic des voitures et des motos. Ma femme a eu des problèmes de santé, elle avait du mal à respirer. Nous avons décidé de partir à cause de cela, pour habiter dans un espace plus aéré. On respire mieux ici, c'est plus calme. »¹⁶⁶

Photographie 41 : Un paysage végétal et de faibles densités du bâti en zone périurbaine



Cliché : Fauveaud, 2009.

De même, la volonté d'habiter des espaces plus arborés, où la végétation est plus présente (photographie 41), apparaît souvent dans les discours. Les espaces périphériques les moins denses offrent un paysage qui correspond, pour certains, à des valeurs sociales et culturelles importantes :

« Nous, les Khmers, nous avons besoin d'avoir des plantes dans notre maison. Nous avons l'habitude de cultiver des plantes, de connaître la nature. C'est important, et surtout pour nos enfants. Je ne veux pas que mes enfants oublient comment on se sert des plantes. »¹⁶⁷

Les discours sur la sécurité occupent une place très importante dans la description des espaces de vie par leurs habitants. De manière générale, la sécurité est un fait central dans la perception des habitats par les citoyens¹⁶⁸. Pour certains des ménages interrogés, les espaces périphériques sont moins concernés par les actes de banditisme que la ville-centre :

¹⁶⁶ Entretien le 29 juin 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul.

¹⁶⁷ Entretien le 30 juin 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

¹⁶⁸ La question des bandes armées et des vols était un sujet important des élections municipales de 2012. Les cortèges de voitures et de motos affiliés à tel ou tel parti politique parcouraient la ville et prônaient notamment une meilleure gestion de la sécurité dans les quartiers. Les nombreuses affiches placardées dans la ville mettaient en valeur le même argumentaire.

« Nous sommes partis, car nous en avons marre des voyous. Devant chez nous, des jeunes buvaient le soir jusqu'à tard. Ensuite, ils faisaient beaucoup de problèmes. [...] Il y avait également des problèmes de vol la nuit, mais aussi le jour. [...] Ici, c'est beaucoup plus calme. Tout le monde se connaît, et, si quelqu'un qui n'habite pas ici vient dans le quartier, nous le voyons tout de suite. »¹⁶⁹

La ville-centre est souvent perçue et vécue comme un espace hostile. Si elle reste le centre d'activité, y vivre est devenu plus difficile pour certains ménages. Il y a trop de monde, c'est un lieu dangereux et sale, et la cohabitation avec les autres habitants est souvent plus problématique :

« Mon travail consiste notamment à gérer les conflits entre les voisins. Certaines personnes utilisent les escaliers et certaines terrasses pour leurs propres activités. Cela pose problème parfois. D'autres jettent des déchets et salissent les logements. [...] Les gens doivent faire attention. Il n'y a pas de règles écrites, il faut gérer cela au quotidien. Le manque d'espace est souvent un problème. »¹⁷⁰

Accéder à un logement individuel permet d'éviter les conflits de voisinage, nombreux dans la ville-centre où l'utilisation des espaces communs est souvent source de tensions. Les espaces périphériques représentent en ce sens une véritable alternative citadine pour les habitants de la ville-centre, qui préfèrent habiter des espaces moins bien équipés en infrastructures éducatives et médicales, au profit d'un environnement de vie où les frontières entre les espaces privés, les espaces communs et les espaces publics sont plus marquées, et mieux contrôlables. Les *borey* sont, pour ces raisons, très prisés des citadins.

b. Une plus grande marge de manœuvre dans l'utilisation des ressources locales : le cas des borey

Les plus faibles densités de l'urbanisation des espaces périphériques permettent le redéploiement spatial de certaines pratiques quotidiennes, impossibles dans la ville-centre, ou cantonnées à l'intérieur des logements. Le cas des *borey* est à ce titre un bon exemple.

¹⁶⁹ Entretien le 29 août 2009 avec un habitant du *sangkat* Teuk Tla.

¹⁷⁰ Entretien le 23 novembre 2010 avec le chef du *phum* 10, *sangkat* Psar Chah, situé dans la ville-centre.

Photographie 42 : Une faible occupation des espaces arrière dans un *borey* de Tuol Sangke



Source : Fauveaud, 2010.

Photographie 43 : Une occupation dense des espaces arrière dans un *borey* de Prek Pra



Cliché : Fauveaud, 2009.

Les projets de compartiments récents offrent la possibilité aux habitants de s'approprier les espaces communs extérieurs derrière et devant les logements, en fonction de la place disponible. Les espaces communs à l'arrière des compartiments, à proximité de la cuisine, sont principalement utilisés par les femmes du ménage. Le linge est généralement lavé et étendu à cet endroit ; on y fait la cuisine au bois et au charbon ; on y discute avec les voisins et on y partage certains repas. D'autres activités domestiques peuvent y être effectuées par les femmes (la couture par exemple) comme par les hommes (réparation et entretien de la moto et des vélos par exemple). Il est courant que les vendeurs ambulants, qui parcourent les *borey* à la recherche de clients, sillonnent, en fonction de l'heure, ces espaces arrière plutôt que les rues principales. Cela permet aux marchands d'entrer directement en contact avec les habitants, sans avoir à passer par la porte principale du logement, généralement fermée.

L'occupation des espaces arrière au sein des *borey* n'est cependant pas homogène. La photographie 42 montre leur faible occupation au sein d'un *borey* de Tuol Sangke. Les espaces communs de ce secteur d'habitations se situent principalement devant les logements, à la différence du *borey* situé dans le *sangkat* Prek Pra (photographie 43), où les espaces arrière sont principalement occupés par les habitants le matin et en fin d'après-midi.

La localisation des secteurs d'habitations joue un rôle important dans la détermination de l'utilisation des espaces extérieurs. Le *borey* de Prek Pra accueille un nombre important de ménages exerçant des activités secondaires au marché de Chbar Ampeul, à la différence du *borey* de Tuol Sangke. Comme nous le voyons sur la photographie 43, les espaces arrière d'un *borey* de Prek Pra sont utilisés par certains ménages pour stocker des marchandises ou pour réaliser des produits artisanaux qu'ils vendront au marché.

L'appropriation des espaces devant la maison est révélatrice des sociabilités quotidiennes et des modes de gestion des espaces privatifs qui s'organisent au sein des espaces périphériques. L'utilisation des espaces devant les compartiments chinois peut prendre plusieurs formes. Lorsque le propriétaire du *borey* le permet, les ménages peuvent s'approprier une partie du trottoir devant la maison en construisant un enclos fermé – souvent constitué de grilles en fer – principalement utilisé pour garer des véhicules (photographie 44). C'est aussi dans ces espaces fermés que certains ménages font pousser des plantes décoratives ou pratiquent l'agriculture et l'élevage urbain.

Photographie 44 : L'agrandissement des logements par empiètement sur le trottoir dans un *borey*



Source : Fauveaud, 2012.

À l'extrême droite de la photographie, le propriétaire a fermé totalement l'espace devant le logement, en installant des grilles en fer et un toit en tôle. Le propriétaire du logement suivant a simplement installé un portail.

Photographie 45 : L'occupation d'une partie de la voirie par une famille dans un *borey*



Source : Fauveaud, 2009.

Ce propriétaire a installé un tissu couvrant afin de protéger du soleil la petite cour improvisée. Le soir, un véhicule y est garé. En journée, l'espace est principalement occupé par les enfants et les grands-parents.

Photographie 46 : Un auvent collectif dans un *borey*



Source : Fauveaud, 2008.

Les auvents collectifs couvrent parfois la totalité de la surface du trottoir. Ici, les compartiments chinois à droite sont tous de même facture, et l'auvent a été installé au moment de la construction des logements, grâce à un partage des coûts entre les propriétaires.

L'empiètement sur trottoir permet parfois de gagner une surface importante. Sur la photographie 45, nous voyons, à l'endroit d'un cul-de-sac au sein d'un *borey*, une privatisation par un habitant d'une partie de la voirie. L'espace gagné est transformé en cour. La famille y gare ses véhicules, y fait pousser des plantes et y stocke ses outils. Au sein des secteurs de compartiments récents, certains groupes d'habitants se cotisent pour faire construire un auvent en tôle qui protège plusieurs compartiments du soleil, facilitant ainsi la pratique du lieu pendant la journée (photographie 46).

Contrairement à certains compartiments chinois de la ville-centre, l'agrandissement sur trottoir des rez-de-chaussée permet de libérer la pièce principale du compartiment, où l'on gare généralement le ou les véhicules, et qui peut alors être dédiée à une autre utilisation. Dans le cas où la pièce principale ne sert pas à entreposer des biens ou à exercer une activité, les ménages l'occupent comme un salon. Des canapés, des chaises et parfois une table sont installés. Une télévision est généralement présente dans le fond de la pièce. L'espace est alors pratiqué dans la journée comme un espace de repos, une pièce de jeu pour les jeunes enfants ou un lieu de travail et de révision pour les enfants plus âgés. Les occupations des espaces extérieurs affectent ainsi les pratiques du logement en tant que tel.

À la différence des espaces arrière, qui accueillent les activités ménagères, généralement pendant la matinée, les espaces devant la maison sont pratiqués en fin d'après-midi. L'installation de tables et de chaises devant les logements permet la construction d'une sociabilité du quotidien entre les habitants. C'est en fin de journée que se réalise principalement le lien entre l'espace privé du logement et l'espace public de la rue, par l'intermédiaire des trottoirs devant la maison, véritables espaces communs.

Les *borey* permettent ainsi une réorganisation du lien entre les unités de logements et les espaces extérieurs, qu'ils soient communs (les espaces arrière et les trottoirs) ou publics (les rues). Au sein des secteurs d'habitations en général, les plus faibles densités de l'occupation de l'espace en périphérie permettent de nouvelles utilisations des ressources des espaces de vie.

c. Les espaces résidentiels périphériques : l'occasion de développer de nouvelles activités

Si le changement d'espace de vie n'apparaît pas comme la raison première des emménagements au sein des secteurs d'habitations étudiés (tableau 12), la partie qualitative des enquêtes montre l'importance du changement d'environnement de vie dans les stratégies résidentielles. Pour les ménages provenant des espaces centraux, l'installation dans un espace périphérique permet de pallier le manque de place subi dans leur précédent secteur d'habitations. La perspective de pouvoir s'approprier et utiliser des espaces communs pour déployer diverses activités fait partie de l'attrait pour les périphéries. Par ailleurs, ces espaces rappellent pour certains ménages l'environnement rural auquel ils sont attachés, qui représente parfois un moteur important des choix de localisation.

L'accès au rez-de-chaussée est un déterminant central dans les stratégies résidentielles des ménages qui décident de partir en périphérie. Les plus faibles densités autorisent une plus grande flexibilité dans l'appropriation des espaces extérieurs que sont les trottoirs, la rue et les cours. Le gain de place correspond de plus à une économie des coûts domestiques et offre de nouvelles perspectives économiques :

« Mon mari est chauffeur de taxi. Nous habitons près du marché O'Russey¹⁷¹ et il ne pouvait y garer sa voiture. Nous étions obligés de payer tous les mois pour garer la voiture ailleurs et cela coûtait cher. Maintenant, nous pouvons garer la voiture chez nous, et c'est beaucoup mieux. [...] Avoir des motos n'est pas facile, lorsque l'on habite dans le centre. On doit les faire garder dans des parkings privés. Parfois, il y a des vols et c'est

¹⁷¹ Situé dans la ville-centre.

compliqué. Avoir un compartiment chinois permet de garer les motos à l'intérieur de la maison. »¹⁷²

« Nous avons décidé de nous installer ici, car c'est plus facile pour nous. Nous organisons des mariages et il faut stocker des tables, des chaises, des ustensiles de cuisine. C'est plus facile dans la campagne, il y a de la place. [...] À Phnom Penh, c'est plus dur. Alors vivre ici, avoir de la place, c'est mieux. »¹⁷³

De manière générale, habiter en périphérie permet à certains individus de profiter des plus faibles densités du bâti, et d'élaborer de nouveaux rapports socio-spatiaux avec leur nouvel espace de vie :

« Dans les compartiments chinois de la ville-centre, les gens s'approprient les escaliers, les paliers et les toits, lorsque c'est possible. Moi, je préfère aller dans la rue pour discuter, rencontrer les gens [...] Ici, dans ce quartier, c'est possible, et tout est plus facile. Je peux m'installer devant chez moi avec d'autres personnes. C'est un meilleur environnement et c'est pourquoi nous voulions partir du marché Chah¹⁷⁴. »¹⁷⁵

Photographie 47 : Un espace récréatif à proximité d'un *borey* en périphérie



Cliché : Fauveaud, 2012.

Les plus faibles densités ouvrent aussi des perspectives pour les pratiques récréatives. Sur la photographie 47, nous voyons en bordure d'un *borey* un espace ouvert pratiqué par les habitants du voisinage. Le terrain appartient au propriétaire du *borey*, qui l'a viabilisé. L'espace n'est cependant pas fermé et les habitants du projet comme des secteurs d'habitations alentour l'utilisent. Les installations sportives sommaires (filets de volley et de badminton par exemple) sont nombreuses au sein de terrains vacants privés ou appartenant à l'État, qui s'assimilent ici à des espaces publics.

¹⁷² Entretien le 5 juillet 2009 avec une habitante du *sangkat* Tuol Sangke.

¹⁷³ Entretien le 9 juin 2009 avec une habitante du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

¹⁷⁴ Situé dans la ville-centre.

¹⁷⁵ Entretien le 16 septembre 2009 avec un habitant du *sangkat* Teuk Tla.

Photographie 48 : La pratique du tissage au sein d'une cour dans un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration à Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009.

Les plus faibles densités de l'urbanisation en périphérie permettent ainsi le déploiement d'activités plus difficilement exerçables dans la ville-centre, comme le tissage (photographie 48).

« Nous habitons dans un immeuble. Ma femme vendait des poulets au marché. Elle tuait les poulets sur le palier et il y avait du sang partout dans les escaliers. Le sol était très sale. Cela faisait venir les rats. Plusieurs voisins nous ont dit d'arrêter, mais nous ne pouvions le faire ailleurs. Ici, nous n'avons plus ce problème, car nous avons notre propre maison. Personne ne se plaint aujourd'hui. »¹⁷⁶

Les espaces périphériques accueillant des usines de confection sont aussi très attractifs. La présence d'un nombre important d'ouvriers permet le développement d'activités secondaires à destination de cette population.

Dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2, un contremaître travaillant dans l'industrie de la confection organise des transports réguliers de vêtements de l'usine à son domicile – un compartiment chinois dans un borey –, où il stocke une partie de la marchandise (photographie 49). Il sollicite alors les habitants situés en bordure du front d'urbanisation pour effectuer les finitions sur les vêtements, principalement la coupe de fils. Ces habitants, essentiellement des femmes, viennent récolter les vêtements au domicile du contremaître (photographie 50) et les rapportent une fois le travail effectué. Les vêtements

¹⁷⁶ Entretien le 9 juin 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

sont ensuite rapportés à l'usine et réintégrés dans le circuit normal de production. Cette activité apporte aux ménages des revenus supplémentaires non négligeables.

Photographie 49 : Le transfert de vêtements de l'usine vers l'habitation du contremaître



Cliché : Fauveaud, 2010.

Photographie 50 : La récupération auprès du directeur des vêtements par une villageoise



Cliché : Fauveaud, 2010.

Certains ménages élaborent leurs stratégies résidentielles en fonction des activités qu'ils pourront exercer au sein des périphéries. À proximité des industries, la possibilité d'ouvrir un restaurant à destination des ouvrières ou de pouvoir leur vendre des biens de consommation courante (photographie 51) favorise l'emménagement de certains ménages dans ces espaces :

« Nous souhaitons déménager dans un quartier où nous pouvons faire du commerce. Nous avons entendu par des amis qu'à Teuk Tla, il y a beaucoup d'usines de confection. Nous sommes allés voir là-bas et nous avons vu que les ouvrières de la confection étaient très nombreuses. Nous avons parlé avec des gens qui nous ont dit que l'activité était importante ici. Nous avons décidé d'acheter un terrain, de construire un compartiment et d'ouvrir un petit restaurant en bas de la maison. Les ouvrières viennent manger ici le matin, le midi et le soir, et cela nous rapporte de l'argent. Le commerce est bon grâce à elles. Dans le centre, nous n'aurions pas pu faire cela, nous n'avions pas de rez-de-chaussée et c'est trop cher d'avoir un restaurant là-bas. Ici, nous pouvons nous mettre sur le trottoir devant la maison, car il nous appartient. C'est beaucoup mieux. »¹⁷⁷

¹⁷⁷ Entretien le 30 août 2009 avec un habitant du *sangkat* Teuk Tla.

Photographie 51 : Une sortie d'usine en fin de journée dans un *borey* de Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2010.

Certaines industries de confection se trouvent à proximité de *borey*. Pour les habitants, cette nombreuse clientèle permet le développement d'activités commerciales. Sur ce cliché, nous voyons à la fois des commerçants ambulants, venant de l'extérieur, et des habitants du *borey*, qui viennent s'installer à la sortie de l'usine le matin, le midi et le soir.

En tant que premier secteur industriel au Cambodge, l'industrie de la confection permet le développement d'activités parallèles au circuit principal de production, soit par la diffusion d'activités manufacturières en dehors de l'usine, soit par la création d'activités de services à destination de la main-d'œuvre ouvrière.

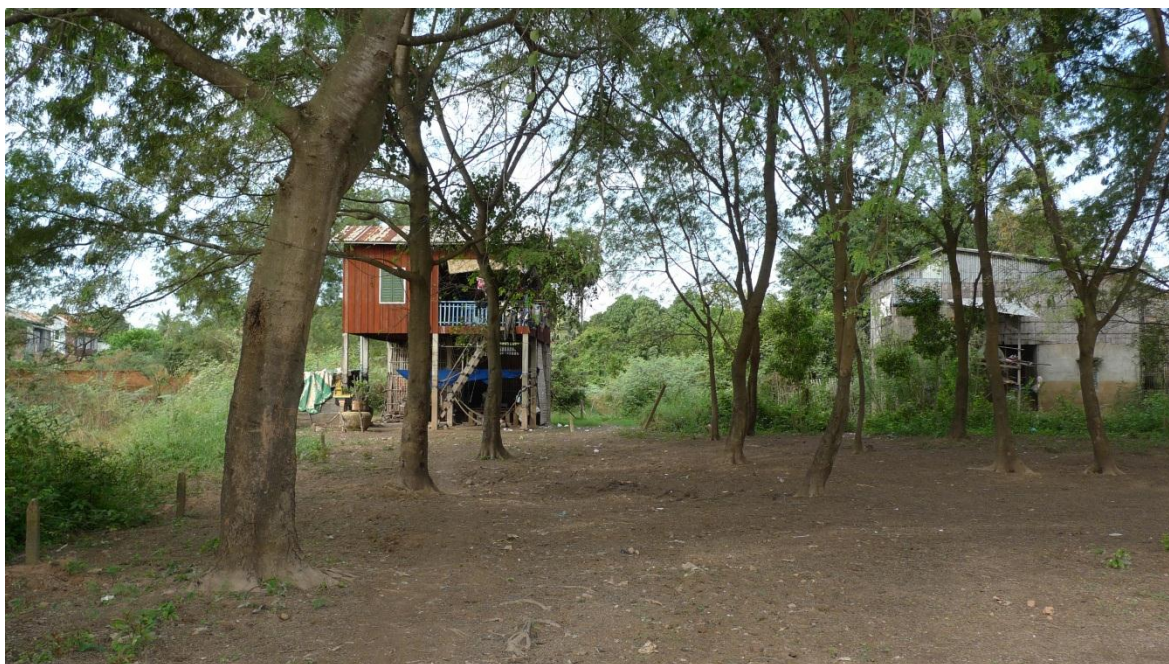
En plus des nouvelles occasions économiques permises par de plus faibles densités du bâti et la présence d'industries manufacturières, les périphéries accueillent des activités du secteur primaire absentes de la ville-centre. En bordure du front d'urbanisation, les champs cultivés (photographie 52) et les rizières attestent du maintien d'activités agricoles au sein des espaces périurbains, même si la vente de ces terres tend à accélérer l'étalement urbain ou le « gel » du foncier (lorsque les acquéreurs attendent la croissance des prix), qui entraînent la disparition progressive de ce type d'activité.

**Photographie 52 : Une zone de maraîchage en bordure du front d'urbanisation
à Nirouth**



Cliché : Fauveaud, 2009.

**Photographie 53 : Un espace périphérique à Chbar Ampeul où se pratiquent des
activités agricoles et de cueillettes**



Cliché : Fauveaud, 2009.

À Chbar Ampeul, en bordure du front d'urbanisation, ces espaces boisés et faiblement peuplés permettent le maintien d'activités primaires vivrières. Ces espaces sont néanmoins menacés par l'avancée de l'urbanisation et la vente des terrains à des promoteurs privés, qui engendrent un déclin de ce type d'activités, principalement exercé par des ménages à faibles ou très faibles revenus.

Photographie 54 : Le maintien d'activités du secteur primaire au sein des interstices vides d'urbanisation à Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie, prise depuis l'arrière d'un *borey*, montre un interstice vide d'urbanisation dans le *sangkat* Teuk Tla. Ces espaces en friche, partiellement inondés, servent de pâturages à des bovins possédés par des ménages habitant les logements visibles en arrière-plan.

Les plus faibles densités des espaces périphériques permettent aux habitants de faire pousser des plantes décoratives, des fruits et des légumes dans les cours des habitations. Certains ménages y exercent des activités agricoles ou de cueillettes de subsistance, qui apportent de petits revenus complémentaires et des ressources alimentaires permettant de pallier les faibles revenus. Le maintien de l'élevage à l'intérieur des interstices vides d'urbanisation à Teuk Tla, en bordure de projets immobiliers récents (photographie 54), montre par ailleurs la coexistence au sein des périphéries urbaines de pratiques à la fois rurales et citadines.

La présence de telles activités et l'occupation de l'espace en périphérie représentent, pour certains habitants, des marqueurs spatiaux évoquant la ruralité :

« Ici, nous sommes plus proches de la terre. Là où j'habitais avant à Phnom Penh, il y avait trop de fantômes. C'est à cause des Khmers rouges tout ça. Ici, je me sens mieux, j'ai moins peur. Nous sommes plus proches de la campagne, il y a des arbres et des plantes. Certains de mes voisins cultivent la terre, et d'autres ont des poulets et des cochons. J'aime bien, cela me rappelle Kampong Cham, là où je vivais avant. »¹⁷⁸

Ici, l'origine provinciale de cette habitante et la nostalgie de son ancien lieu de vie, quitté de force au moment des Khmers rouges, expliquent un rapport affectif particulier avec son environnement périurbain actuel. Ce type de déclaration est souvent revenu lors

¹⁷⁸ Entretien le 28 juin 2009 avec une habitante du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

des entretiens. Les périphéries représentent pour certains habitants ayant subi un déracinement une véritable alternative à une installation urbaine parfois contrainte. Un parcours résidentiel caractéristique se dessine ici. Pour les habitants ayant été contraints (par la guerre, les pénuries, l'absence de repères, etc.) de venir vivre à Phnom Penh après la chute du régime Khmer rouge, le retour au sein de leur province d'origine n'est pas fréquent. L'annulation, en 1989, des propriétés immobilières d'avant 1979 empêche ces habitants de réclamer leurs anciens biens immobiliers, souvent accaparés par d'autres. Le retour dans l'ancien lieu de vie rural, fréquemment associé à des souvenirs douloureux, est souvent impensable. L'installation en périphérie après quelques années ou décennies de vie dans la ville-centre représente une situation intermédiaire entre le retour en province et la vie en ville.

Il n'existe pas une périphérie de Phnom Penh, mais bien de multiples espaces périphériques. À petite échelle, certaines dynamiques historiques, liées aux aspects antérieurs de l'urbanisation et aux modalités du retour de la population dans la ville, conditionnent la localisation des ménages et le déploiement de leurs stratégies résidentielles. À plus grande échelle, les périphéries s'apparentent à des articulations de multiples secteurs d'habitations, structurés par divers types de biens immobiliers, par l'intermédiaire desquels se façonnent et s'expriment différentes formes d'urbanité.

Au regard des origines géographiques de la population des espaces périphériques, ces derniers se situent à l'interface des espaces urbains et ruraux. Pour les habitants de la ville-centre qui décident de s'installer dans ces espaces, acheter ou faire construire une maison représente, pour une partie importante d'entre eux, une stratégie immobilière.

Cependant, derrière ces raisons principales se cachent des raisons secondaires, qui participent à la prise de décision au moment de l'investissement. À ce titre, la volonté de changer d'espace de vie est récurrente au sein des enquêtes, elle correspond souvent à un refus des contraintes et nuisances imposées par la densité de l'urbanisation de la ville-centre : conflits d'usages liés à l'utilisation des espaces communs, insécurité et pollution ambiante.

Les secteurs d'habitations ne sont pas choisis par les ménages pour les mêmes raisons. Les espaces de compartiments récents permettent une gestion efficace des espaces de vie individuels, car ils admettent des distinctions plus nettes entre les espaces privés, les espaces communs et les espaces publics.

Les secteurs d'habitations périurbains évoquent pour certains l'espace rural, et permettent pour d'autres l'élaboration d'un nouveau rapport à l'espace, impossible dans la ville-centre.

Les secteurs d'habitations principalement constitués de logements ouvriers sont fortement structurés par les migrations de la campagne vers la ville d'une main-d'œuvre féminine ; en conséquence, certains habitants de la ville-centre élaborent leurs stratégies immobilières en fonction de ces dynamiques économiques et viennent s'installer au plus près de ce bassin d'emploi.

Les raisons des emménagements au sein des secteurs d'habitations principalement constitués de maisons individuelles s'assimilent à des stratégies économiques (recherche d'un bon investissement et prix attractifs) et représentent la volonté de changer d'espace de vie.

Enfin, les secteurs d'habitations précaires accueillent, logiquement, une forte proportion de familles dont l'installation a été contrainte par différentes contingences liées à leurs faibles revenus et à leur situation familiale. Cependant, pour une partie de ces familles, ces choix de localisation représentent une stratégie économique. À Tuol Sangke par exemple, les espaces précaires le long de la voie ferrée sont proches de la ville-centre et se situent au sein d'un espace économique dynamique. Certains ménages, aux revenus parfois importants, qui ont la possibilité de s'installer ailleurs, décident néanmoins d'y rester.

Au-delà de l'investissement économique, l'achat d'un terrain et / ou d'un logement en périphérie est finalement motivé par de nouvelles occasions de « faire avec » l'espace, et représente en ce sens la construction de nouveaux rapports aux espaces urbains.

Les transformations socio-économiques et spatiales des périphéries urbaines sont ainsi la conséquence d'une fragmentation accrue des processus de production de la ville. Laisser la production immobilière à l'initiative des acteurs immobiliers privés semble générer finalement une réorganisation à plus petite échelle de la division socio-économique de l'espace qui a déjà cours dans la ville-centre.

Chapitre 6

Un territoire fragmenté : préalable et résultat de la commercialisation des espaces urbains

« Se situer dans le rapport social du marché des terrains c'est prendre la croissance urbaine, sa transformation morphologique dans son mode effectif de réalisation, c'est replacer les décisions des ménages, des entrepreneurs, des propriétaires fonciers dans un cadre réel, c'est considérer la Ville dès le départ comme fait social concret »

Vieille P., 1970. *Marché des terrains et société urbaine. Recherche sur la ville de Téhéran*, Paris, Anthropos, p. 3

La notion de fragmentation évoque le morcellement socio-spatial des territoires urbains sous l'effet de facteurs combinés tant morphologiques (enfermement résidentiel généralisé, barrières naturelles favorisant l'enclavement, etc.) que sociaux (une division accrue des groupes sociaux dans l'espace) et urbanistiques (différence d'accès aux infrastructures urbaines) (Navez-Bouchanine (dir.), 2003).

L'émergence de nouveaux espaces urbains en périphérie permet une réorganisation plus marquée des divisions sociales de l'espace qui préexistaient dans la ville-centre. Il est logique que les nouveaux projets urbains accueillent des ménages aux revenus et aux statuts sociaux proches. Ces processus témoignent de l'élargissement d'un groupe de populations ayant des revenus moyens ou élevés et de leur volonté d'accéder à d'autres secteurs d'habitations, qui illustreraient leur réussite sociale tout en leur apportant un autre standard de vie plus difficilement accessible dans le centre.

La captation des ressources urbaines par certains ménages (nouveaux habitants ou ménages originels) accroît la fragmentation, car elle implique la mise en place de dispositifs de contrôle des territoires afin d'assurer à ces notables locaux le maintien de leur position de domination.

Ces processus se trouvent plus récemment exacerbés par la multiplication des projets urbains. Le morcellement accru des territoires périphériques, comme effet direct de l'accélération de leur commercialisation, introduit une autre dynamique de pression sur les ménages les plus précaires. Ces derniers perdent peu à peu les ressources spatiales qui leur permettaient de maintenir un certain niveau de revenu.

À un autre niveau d'analyse, ces ménages prennent part, malgré eux, au processus de production des espaces périphériques, car les nouveaux habitants s'appuient sur leur présence pour construire leurs espaces de vie et leurs délimitations (par la désignation de ce qui ne fait justement pas partie de leur espace de vie). En morcelant le territoire pour en faire commerce, les acteurs privés favorisent ainsi une fragmentation multiforme, tant sociale que morphologique, urbanistique et symbolique.

1) Une redistribution des groupes socio-professionnels dans l'espace

a. Une répartition inégale des types d'activité entre les périphéries

En considérant les types d'activité principale¹⁷⁹ en fonction des différents secteurs d'habitations, nous pouvons mettre en exergue différentes dynamiques socio-économiques présentes au sein des espaces périphériques. La classification des professions que nous présentons ici suit celle utilisée par le National Institute of Statistics du Cambodge, qui correspond à la *Classification internationale des types de professions* mise en place par le Bureau international du travail¹⁸⁰.

Ce dernier distingue dix grands groupes de professions, regroupant eux-mêmes plusieurs groupes secondaires, divisés à leur tour en sous-groupes. Par souci de lisibilité, nous avons choisi de présenter ici les types d'activités classés par grands groupes, tout en apportant quelques modifications à la typologie utilisée par le Bureau international du travail¹⁸¹. Chaque activité principale exercée par l'un des membres des ménages interrogés a été classée dans 12 principaux groupes : administration¹⁸² ; agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche ; artisans et ouvriers des métiers de type artisanal¹⁸³ ; conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage ; directeurs de société, dirigeants et gérants ; employés de type administratif¹⁸⁴ ; forces

¹⁷⁹ Nous entendons par « activité principale » l'activité générant les revenus les plus élevés.

¹⁸⁰ <http://www.ilo.org>.

¹⁸¹ Nous avons choisi de distinguer dans le groupe 1, initialement intitulé « Membres de l'exécutif et des corps législatifs, cadres supérieurs de l'administration publique, dirigeants et cadres supérieurs d'entreprise », les personnels de « l'administration » et les « directeurs de société, dirigeants et gérants ». Nous avons par ailleurs choisi de regrouper les « forces armées » et la « police », alors que le Bureau international du travail les distinguait initialement. Enfin, nous distinguons les « rentiers », c'est-à-dire les ménages tirant la plus grande part de leurs revenus de leur patrimoine, dans un groupe à part.

¹⁸² Qui comprend par exemple les « membres de l'exécutif et des corps législatifs, les cadres supérieurs de l'administration publique ainsi que les dirigeants et les cadres supérieurs d'entreprise » (<http://www.ilo.org/public/french/bureau/stat/isco/isco88/1.htm>).

¹⁸³ Qui comprend par exemple les artisans de la métallurgie, du bois ou du textile (<http://www.ilo.org/public/french/bureau/stat/isco/isco88/7.htm>).

¹⁸⁴ Les « employés de type administratif » traitent diverses informations liées à la gestion d'une activité, ou s'occupent des tâches de secrétariat (<http://www.ilo.org/public/french/bureau/stat/isco/isco88/4.htm>).

armées / police ; ouvriers et employés non qualifiés¹⁸⁵ ; personnels des services et vendeurs de magasin et de marché ; professions intellectuelles et scientifiques ; professions intermédiaires¹⁸⁶ ; rentiers.

Tableau 15 : Les revenus moyens par groupes d'activités en périphérie

Groupe d'activité	Revenu moyen (dollars)
Professions intermédiaires	725
Directeurs de société, dirigeants et gérants	678
Professions intellectuelles et scientifiques	381
Administration	338
Forces armées / police	319
Employés de type administratif	302
Rentiers	295
Artisans et ouvriers des métiers de type artisanal	220
Personnel des services et vendeurs de magasin et de marché	199
Conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage	177
Ouvriers et employés non qualifiés	177
Agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche	121

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 490 réponses).

Tableau 16 : Les profils économiques des ménages au sein des périphéries étudiées

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke
Nombre moyen d'individus par logement*	5,6	7,3	5,5
Revenu moyen par ménage (dollars)**	348	248	275
Revenu médian par ménage (dollars)***	120	184	200
Revenu moyen par individus présents dans les logements (dollars)****	63	34	46
Part du nombre de ménages exerçant plus d'une activité rémunératrice (%)*****	49	53	32

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009.

* Échantillon : 503 réponses.

** Échantillon : 385 réponses.

*** Échantillon : 385 réponses.

**** Échantillon : 384 réponses.

***** Échantillon : 504 réponses.

¹⁸⁵ « Les ouvriers et les employés non qualifiés exécutent des tâches simples et courantes qui exigent essentiellement l'utilisation d'outils à main et souvent un effort physique » (<http://www.ilo.org/public/french/bureau/stat/isco/isco88/9.htm>).

¹⁸⁶ « Les membres des professions intermédiaires s'acquittent pour l'essentiel de tâches à caractère technique et apparentées en rapport avec la recherche et avec l'application de concepts, de principes, de méthodes et de procédés scientifiques ou artistiques et avec des règlements officiels ou professionnels, et dispensent un enseignement d'un niveau déterminé. » (<http://www.ilo.org/public/french/bureau/stat/isco/isco88/3.htm>).

Le tableau 16 montre des différences importantes de revenus entre les périphéries étudiées. Chbar Ampeul présente le revenu moyen par ménage interrogé et le revenu moyen par individu présent dans le logement les plus élevés (respectivement 348 dollars et 63 dollars). La faiblesse du revenu médian (120 dollars) témoigne par ailleurs des très forts écarts de revenu qui existent dans cet espace.

À Teuk Tla, le revenu moyen par ménage est beaucoup plus faible (248 dollars), tandis que le nombre moyen de personnes par logement est le plus élevé (7,3 individus). Ces chiffres s'expliquent notamment par le nombre important d'ouvriers de la confection qui tire vers le bas le revenu moyen. L'écart entre le revenu moyen et le revenu médian est plus faible qu'à Chbar Ampeul, ce qui indique des écarts de revenus plus faibles dans ce secteur.

En comparaison avec les deux autres périphéries, Tuol Sangke présente des écarts de revenu proche de Teuk Tla, et le plus faible pourcentage de ménages ayant plus d'une activité rémunératrice (32 %), ce qui démontre le haut niveau de revenus de certaines activités exercées par ces ménages.

Tableau 17 : Les activités principales des ménages par périphéries étudiées (%)

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke
Professions intermédiaires	3	2	5
Directeurs de société, dirigeants et gérants	5	9	3
Professions intellectuelles et scientifiques	6	4	5
Administration	7	11	7
Forces armées / police	10	13	7
Employés de type administratif	1	2	9
Rentiers	3	3	7
Artisans et ouvriers des métiers de type artisanal	5	11	17
Personnel des services et vendeurs de magasin et de marché	8	14	36
Conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage	10	8	0
Ouvriers et employés non qualifiés	35	21	3
Agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche	4	0	0
Total	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 492 réponses).

Les groupes des « artisans et ouvriers des métiers de type artisanal », des « ouvriers et employés non qualifiés » et des « personnels des services et vendeurs de magasin et de marché » concernent 54 % des activités principales exercées par les ménages interrogés au sein des espaces périphériques. Les « personnels de services et vendeurs de magasin et de

marché » représentent plus d'un quart de l'activité principale des ménages interrogés, ce qui s'explique notamment par la définition très large de ce groupe et les nombreuses activités qu'il intègre.

Les ménages interrogés à Chbar Ampeul tirent leurs revenus d'activités demandant peu de qualification (ouvriers dans de petites industries artisanales, conducteurs de taxis, collecteurs d'ordures ou vendeurs ambulants par exemple). En comparaison des autres espaces étudiés, les activités marchandes et de service semblent être peu développées, tout comme les emplois très qualifiés. La forte proportion du groupe des « conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage » (10 %) s'explique principalement par le nombre relativement important de conducteurs de taxis et de motos-taxis interrogés. Espace le plus éloigné de la ville-centre et le plus proche des espaces agricoles entourant la ville, Chbar Ampeul est la seule zone périphérique où certains individus déclarent vivre principalement des revenus tirés de l'agriculture et de la pêche, le taux restant cependant bas (4 %), témoignant ainsi de l'intégration importante de ces espaces à la ville. Enfin, cet espace présente le plus grand nombre de ménages tirant leur revenu principal de « professions intellectuelles et scientifiques » (6 %), comme professeur d'université ou traducteur par exemple. Corrélé au revenu moyen, à la part du nombre de ménages ayant plus d'une activité rémunératrice (tableau 17) et aux déclarations des enquêtés, les revenus des ménages de cet espace semblent être tirés vers le haut par la présence du marché de Chbar Ampeul, qui permet à un nombre conséquent de ménages d'accumuler des revenus tirés du commerce.

Teuk Tla présente des profils socio-économiques sensiblement différents. Les emplois dans « l'administration », en tant que « directeurs de société, dirigeants et gérants » et dans les « forces armées / police » sont proportionnellement plus importants que dans les autres espaces (respectivement 11 %, 9 % et 13 %). La forte proportion du groupe des « forces armées / police » s'explique par la présence d'anciennes bases militaires dans cette partie de la ville. À partir des années 1980, un nombre conséquent de militaires travaillant dans ces bases ont acquis une propriété aux alentours parfois concédée par les institutions militaires. Si la plupart de ces ménages ne servent plus aujourd'hui au sein de l'armée, ils se sont maintenus dans cet espace. Bien que le groupe le plus important reste celui des « ouvriers et employés non qualifiés » (21 %), sa proportion vis-à-vis des autres secteurs d'activité est bien inférieure à celle de Chbar Ampeul, tandis que celle des « personnels des services et vendeurs de magasin et de marché » est plus importante (14 %). Les ménages habitant l'espace de Teuk Tla exercent donc des activités

plus diversifiées qu'à Chbar Ampeul. Cette dynamique illustre la transformation rapide de cette partie de la ville, et l'implantation croissante de sociétés de services et d'espaces commerciaux, qui polarisent une partie de la population de Teuk Tla.

Les dynamiques socio-économiques à Tuol Sangke sont encore différentes. Les « professions intermédiaires », les « employés de type administratif » et les « artisans et ouvriers des métiers de type artisanal » (respectivement 5 %, 9 % et 17 %) sont les plus représentés des trois espaces étudiés. La forte représentation des « artisans et ouvriers des métiers de type artisanal » s'explique par les nombreux ferronniers installés au sud du *sangkat* depuis le milieu des années 1980. Le groupe des « personnels des services et vendeurs de magasin et de marché » est le plus représenté (36 %). Les ménages habitant le *sangkat* Tuol Sangke bénéficient de la proximité avec la ville-centre et des nombreuses activités commerciales et de services qui s'y développent depuis la deuxième moitié des années 2000 :

« Il n'y avait rien ici il y a 10 ans, principalement des rizières, des *boeung* et des *prek*. Les logements dans Russey Keo se développaient principalement le long de la route nationale n° 5. En retrait de cet axe, les terrains intéressaient peu. [...] L'installation d'industries de confection au cours des années 1990 n'a pas vraiment changé le quartier. L'annonce, dans la première moitié des années 2000, de la construction de grands projets et la multiplication des projets urbains privés à partir du milieu des années 2000 ont transformé rapidement le quartier. L'augmentation du prix des terrains dans des espaces plus éloignés de la ville-centre rendait cet espace de plus en plus attractif. [...] En comparaison avec ce que les acheteurs immobiliers pouvaient gagner, les coûts de la viabilisation des terrains devenaient beaucoup plus supportables. Avec la construction des nouveaux projets et l'arrivée des nouveaux habitants, de nouveaux commerces se sont installés et les activités se sont développées. »¹⁸⁷

Les dynamiques de captation et de capitalisation des ressources immobilières expliquent notamment la forte proportion de « rentiers » interrogés (7 %) en comparaison des autres espaces étudiés. Deux profils de rentiers se distinguent clairement à Tuol Sangke : tout d'abord, les propriétaires d'anciens terrains agricoles ayant construit des logements ouvriers et tirant des revenus de leur location ; ensuite, des propriétaires récents, issus de la ville-centre, qui se sont spécialisés dans l'achat et la revente de biens immobiliers dans la partie nord de la ville.

¹⁸⁷ Entretien le 4 août 2009 avec le chef du *sangkat* Tuol Sangke.

b. Les périphéries entre mixité sociale et spécialisation résidentielle excluante

L'hétérogénéité des types d'activités et des niveaux moyens de revenus entre les différents secteurs d'habitations témoigne de forts écarts socio-économiques à l'intérieur même des périphéries.

Tableau 18 : Les profils économiques des ménages en fonction des secteurs d'habitations

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles
Nombre moyen d'individus par logement	5,9	9,0	5,9	4,9	5,9
Revenu moyen (dollars)	485	181	153	227	292
Revenu médian (dollars)	261	206	150	150	200
Revenu moyen par individus présents dans les logements (dollars)	83	20	23	37	33
Part du nombre de ménages ayant plus d'une activité rémunératrice (%)	37	54	56	26	38

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009. Les échantillons sont les mêmes que ceux du tableau 16.

Globalement, les ménages déclarant plus d'une activité rémunératrice sont minoritaires. Cette statistique est cependant à prendre avec précaution, car un nombre important de modes d'acquisition de revenus complémentaires ne sont pas considérés par les ménages interrogés comme étant une « activité » proprement dite.

Les secteurs de compartiments récents ont de loin le salaire moyen le plus élevé (485 dollars). L'écart avec le revenu médian (261 dollars) illustre la présence de quelques très gros revenus, et des disparités socio-économiques importantes entre les ménages habitant ces espaces¹⁸⁸. Corrélé au nombre de personnes par logements (5,9 individus), le revenu moyen par habitant des quartiers de compartiments récents est donc très élevé (83 dollars).

Le très faible revenu moyen par individu (20 dollars) au sein des secteurs d'habitations périurbains en voie d'intégration s'explique par un nombre moyen d'individus par logement très important (9 individus). Le fait que le revenu médian y soit

¹⁸⁸ Sur cent répondants, 14 ménages déclarent plus 1 000 dollars de revenus par mois, et 5 plus de 2 000 dollars de revenus par mois

plus élevé que le revenu moyen s'explique notamment par la présence de très faibles revenus, qui tirent la moyenne vers le bas. Néanmoins, cet écart, en comparaison de la majorité des autres secteurs d'habitations, n'est pas important. Les faibles revenus sont généralement palliés par l'exercice d'une autre activité rémunératrice.

Les secteurs d'habitations précaires présentent les plus faibles revenus moyens (153 dollars) et la plus grande part du nombre de ménages ayant plus d'une activité rémunératrice (56 %). Tout comme dans les espaces périurbains, ces ménages tendent donc à cumuler des activités peu lucratives. La proximité du salaire médian (150 dollars) et du salaire moyen au sein du quartier d'habitats précaires indique le faible nombre de hauts revenus dans ces quartiers, et une relative homogénéité des niveaux de revenus des ménages.

Le nombre moyen de personnes par logement au sein des secteurs d'habitations à dominante de logements ouvriers (4,9 individus) est le plus faible de tous les quartiers étudiés. Ce chiffre s'explique notamment par le nombre important et la faible surface des chambres ouvrières, qui accueillent très rarement plus de 4 individus. À l'inverse des secteurs d'habitations périurbains, l'écart entre les revenus moyen et médian s'explique par la cohabitation dans ces espaces d'une population ouvrière et d'une classe de propriétaires aux revenus importants.

Enfin, le quartier mixte à dominante de maisons individuelles présente le salaire moyen le plus élevé (292 dollars) après le secteur de compartiments récents. Le nombre moyen de personnes par logement est similaire aux secteurs de compartiments récents et aux secteurs d'habitations précaires. L'écart entre les revenus moyen et médian atteste de la cohabitation de ménages anciennement installés et ayant de faibles revenus, et d'une nouvelle population riche originaire de la ville-centre, propriétaire de grandes villas et présentant des revenus parfois très élevés.

Les quartiers de compartiments récents enregistrent la plus forte proportion de ménages tirant principalement leurs revenus d'une activité au sein d'une administration civile et / ou militaire (33 %). Les proportions de « professions intellectuelles et scientifiques » et de « directeurs de sociétés, dirigeants et gérants » y sont aussi les plus fortes (respectivement 9 % et 8 %). Les revenus moyens par type d'activité principale exercée (tableau 18) montrent que les quartiers de compartiments récents sont habités par des ménages exerçant pour près de 63 % d'entre eux des activités appartenant aux deux groupes d'activités les plus rémunérateurs. Paradoxalement, ces quartiers accueillent une part non négligeable « d'ouvriers et d'employés non qualifiés » (12 %). Ce chiffre suppose

des déménagements, de la ville-centre vers les espaces périphériques, d'une population de propriétaires modestes ayant profité de l'augmentation des prix immobiliers pour vendre leur propriété dans le centre et acheter un logement au sein des nouveaux quartiers en périphérie.

Tableau 19 : Les types d'activité principale en fonction des secteurs d'habitations (%)

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles
Professions intermédiaires	3	2	3	6	6
Directeurs de société, dirigeants et gérants	8	8	2	3	3
Professions intellectuelles et scientifiques	9	3	0	4	8
Administration	20	12	2	3	1
Forces armées / Police	13	12	8	8	4
Employés de type administratif	5	0	4	6	12
Rentiers	5	5	1	4	12
Artisans et ouvriers des métiers de type artisanal	4	10	7	28	18
Personnel des services et vendeurs de magasin et de marché	16	7	41	28	32
Conducteurs d'installations et de machines et ouvriers de l'assemblage	4	8	6	3	0
Ouvriers et employés non qualifiés	12	28	25	7	3
Agriculteurs et ouvriers qualifiés de l'agriculture et de la pêche	0	5	2	0	1
Total général	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 492 réponses).

Les secteurs d'habitations périurbains en voie d'intégration présentent logiquement la plus forte proportion de ménages ayant une activité agricole comme principale activité rémunératrice (5 %). Les ouvriers et employés non qualifiés y sont aussi les plus nombreux (28 %). Les professions fortement rémunératrices – les deux premiers groupes d'activités – sont, en comparaison des autres types de secteurs d'habitations, relativement bien représentées (10 %). Près de 60 % des ménages tirent principalement leurs revenus d'activités faiblement lucratives. Les types d'activités au sein des espaces périurbains en

voie d'intégration confortent ainsi le constat d'une cohabitation de ménages ayant de hauts (voire de très hauts) revenus et de ménages ayant des revenus très bas.

Au sein des secteurs d'habitations précaires, la distinction est plus nette. Les activités faiblement rémunératrices y sont fortement représentées. Les « personnels des services et vendeurs de magasin et de marché » et les « ouvriers et employés » non qualifiés représentent plus de 65 % des activités principales exercées dans les ménages interrogés.

Au sein des secteurs d'habitations à dominante de logements ouvriers, la forte proportion d'activités appartenant aux « artisans et ouvriers des métiers de type artisanal » (28 %) s'explique par l'activité de confection, classée dans cette catégorie par le Bureau international du travail. La forte proportion « d'activités intermédiaires » (6 %), en comparaison des autres secteurs étudiés, s'explique notamment par la présence de cadres travaillant dans la confection.

Si les secteurs d'habitations à dominante de maisons individuelles présentent une certaine analogie avec les secteurs d'habitations à dominante de logements ouvriers, les activités faiblement rémunératrices y sont moins représentées. La part relativement importante de « personnel des services et vendeurs de magasin et de marché » atteste du développement des activités tertiaires au sein de ces espaces. Par ailleurs, ces espaces accueillent la part la plus importante de ménages vivant principalement de leurs rentes (12 %). Cette statistique nous conforte dans l'idée que ce type de secteurs d'habitations accueille un nombre important de ménages enrichis principalement par l'intermédiaire de l'activité immobilière.

Au regard des dynamiques socio-économiques des différentes périphéries et secteurs d'habitations étudiés, quelques grandes tendances liées à la réorganisation socio-économique des espaces périphériques se dégagent.

Les secteurs de compartiments récents génèrent une agglomération de ménages ayant des revenus importants. Ces espaces accueillent par ailleurs des ménages faisant partie d'une « classe moyenne » émergente, disposant d'un peu de capital qu'ils souhaitent investir dans l'achat d'une nouvelle propriété. Les fonctionnaires y sont par ailleurs nombreux :

« Je travaille à l'Assemblée nationale, et je m'occupe des affaires administratives. [...] Les Vietnamiens nous ont donné en 1979 un appartement dans le centre. Mon salaire actuel n'est pas très important, mais grâce à la vente de notre logement précédent, et à

l'argent que nous avons accumulé, nous avons pu acheter un compartiment dans ce *borey*, car il n'était pas très cher. »¹⁸⁹

Au sein des secteurs d'habitations périurbains en voie d'intégration, l'augmentation des prix immobiliers et la disparition progressive des espaces permettant l'exercice d'activités primaires contraignent les ménages originels à diversifier leurs sources de revenus économiques, notamment en multipliant les activités peu lucratives, ou, pour ceux disposant de suffisamment de ressources foncières, en exerçant des activités rentières (location d'une partie de leurs terrains ou de logements précaires qu'ils construisent sur leurs anciennes terres agricoles). Les ménages ne disposant pas de ressources immobilières suffisantes subissent les effets de la pression foncière grandissante :

« Nous voulions acheter dans le quartier un terrain pour construire une maison pour notre seconde fille et son mari. Il y a quelques mois, des investisseurs se sont présentés pour acheter nos terrains. Après ça, notre voisin, avec qui nous négocions depuis quelques mois pour l'achat d'un terrain qu'il possède, a arrêté la négociation. En même temps, tout le monde dans le quartier a augmenté les prix de sa propriété, dans l'espoir de la vendre plus cher à l'investisseur. [...] Aujourd'hui, nous ne pouvons pas acheter une maison pour nos enfants. Du coup, ils vivent toujours ici. Ils viennent d'avoir leur premier enfant et la place manque. Heureusement, nous avons de la place autour de la maison pour construire une chambre supplémentaire. Je ne sais pas comment nous allons faire avec nos autres enfants. Il faudra qu'ils habitent avec leur belle famille. [...] Même si nous vendons une partie de notre propriété, nous n'aurons pas assez d'argent pour racheter un terrain assez grand pour construire une maison. »¹⁹⁰

De manière logique, les secteurs d'habitations précaires étudiés sont ceux présentant les revenus moyens les plus faibles (153 dollars). Néanmoins, corrélés au nombre de personnes vivant dans le logement, les ménages habitant ces espaces ont parfois un revenu plus élevé que les ménages des espaces périurbains, notamment parce qu'ils accumulent un nombre important d'activités secondaires parfois plus lucratives. Il est cependant nécessaire de considérer la faible sécurité foncière de ces ménages. Si ces derniers déclarent gagner en moyenne des revenus non négligeables, ils n'ont généralement pas la sécurité de la propriété foncière. Principalement locataires ou occupants illégaux, ils vivent continuellement sous la menace d'une expulsion ou de la vente du terrain sur lequel ils sont installés. Leurs espaces de vie sont généralement les moins bien équipés et sont souvent insalubres. La multiplication d'activités faiblement rémunératrices leur permet de maintenir un niveau de revenu nécessaire à la satisfaction de leurs besoins élémentaires. Néanmoins, les dépenses pour la location du logement, le paiement des factures d'eau et

¹⁸⁹ Entretien le 20 juin 2009 avec un habitant d'un *borey* au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

¹⁹⁰ Entretien le 9 juillet 2009 avec un habitant d'un quartier périurbain de Chbar Ampeul.

d'électricité – généralement plus élevées que dans les autres espaces urbains –, les dépenses liées aux jeux et à l'alcool et bien souvent des frais médicaux importants absorbent une part substantielle des revenus.

Les secteurs d'habitations à dominante de maisons individuelles et de logements de travailleurs présentent des profils proches. Ces deux secteurs accueillent en effet des populations en provenance de la ville-centre et ayant de hauts revenus, et des ménages à faibles ou moyens revenus, installés depuis plusieurs décennies pour les anciens habitants périurbains rattrapés par l'urbanisation, ou depuis quelques années dans le cas des ouvrières de la confection. À l'instar des secteurs de compartiments récents, les espaces accueillant majoritairement des maisons individuelles sont spécialisés dans leur fonction résidentielle.

Si l'on observe la localisation des activités exercées par les ménages, les périphéries apparaissent à la fois polarisées par la ville-centre, tout en déployant de nouvelles activités au sein des secteurs d'habitations en pleine transformation.

c. Entre polarisation de la ville-centre et activités dans le voisinage

Tableau 20 : La localisation de l'activité principale des ménages dans les espaces périphériques

	Chbar Ampeul	Teuk Tla	Tuol Sangke	Moyenne générale
Autre périphérie	4	4	15	10
Dans un sangkat proche	7	8	0	4
Itinérant	15	12	0	6
Province	7	8	4	6
Travail à la maison	12	25	26	23
Ville-centre	37	32	18	25
Voisinage	18	11	37	26
Total général	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 425 réponses).

Comme nous le voyons sur le tableau 20, les activités principales des ménages interrogés s'exercent principalement à domicile (23 %), dans le voisinage (26 %) et dans la ville-centre (25 %). Pour près de 50 % des ménages interrogés habitant au sein des espaces périphériques, l'activité principale s'exerce donc à proximité ou au sein du logement. Dès lors, si la transformation des espaces périphériques se traduit notamment par un afflux de la population de la ville-centre, ces espaces n'en demeurent pas moins dynamiques en termes d'activités.

Les ménages interrogés à Chbar Ampeul déclarent majoritairement travailler dans la ville-centre. Les migrations pendulaires entre les espaces périphériques et la ville-centre y sont les plus nombreuses parmi tous les espaces enquêtés. Près de 20 % des ménages interrogés exercent une activité dans le voisinage. Ce pourcentage concerne principalement les ménages travaillant au marché de Chbar Ampeul et les agriculteurs.

À Teuk Tla et à Tuol Sangke, un quart des ménages exercent leur activité principale à domicile. En ce qui concerne les activités, ces espaces semblent plus dynamiques que Chbar Ampeul. Tuol Sangke, malgré sa proximité avec la ville-centre, présente le plus faible taux de ménages exerçant leur activité principale au cœur de l'agglomération, ce qui peut paraître étonnant. Cependant, la forte proportion de ménages exerçant leur activité principale à domicile et dans le voisinage illustre le dynamisme économique de la partie nord de la ville.

Tableau 21 : Les localisations des activités principales des ménages

	Secteurs de compartiments récents	Secteurs périurbains	Secteurs précaires	Secteurs ouvriers	Secteurs de maisons individuelles
Autre périphérie	8	0	6	15	17
Dans un sangkat proche	8	5	3	1	0
Itinérant	5	10	11	7	0
Province	7	15	4	3	3
Travaille à la maison	24	18	19	25	25
Ville-centre	42	35	29	7	16
Voisinage	6	17	28	42	39
Total général	100	100	100	100	100

Source : Enquêtes réalisées entre 2008 et 2009 (échantillon : 425 réponses).

Le tableau 21 précise la localisation des activités principales des ménages en fonction des secteurs d'habitations. Les espaces de compartiments récents sont les mieux connectés à la ville-centre (42 %) :

« Je vais tous les jours travailler près du *wat* Phnom. Il y a de plus en plus de monde sur la route, mais cela ne m'embête pas. Pendant la saison des pluies, je peux mettre parfois plus d'une heure pour rentrer [la distance entre son lieu de travail et son lieu d'habitation est d'environ 7 km]. [...] Lorsque nous avons décidé de venir habiter ici, la distance n'a pas été un problème. Nous avons une voiture, donc ça va ! »¹⁹¹

¹⁹¹ Entretien le 22 septembre 2009 avec une habitante d'un secteur d'habitations majoritairement constitué de maisons individuelles au sein du *sangkat* Teuk Tla.

Cependant, le faible développement économique au sein même de ces projets représente une occasion pour les ménages ne pouvant développer une activité au sein de la ville-centre :

« Lorsque nous sommes venus ici, nous avons vu qu'il n'y avait pas de pharmacie au sein du *borey*. Dans la ville-centre, c'est trop cher d'acheter un logement au rez-de-chaussée. Du coup, avec mon diplôme de pharmacienne, nous avons décidé d'ouvrir une pharmacie ici, et notre commerce marche bien. »¹⁹²

De manière étonnante, les secteurs d'habitations périurbains, espaces les plus éloignés de la ville-centre, semblent particulièrement bien connectés à la ville-centre (35 %). Ce pourcentage nous conforte dans l'idée que la population se transforme rapidement, conséquence de l'arrivée de nouveaux habitants. Nous pouvons penser que ces ménages gardent leur emploi dans la ville-centre et utilisent les espaces périphériques exclusivement comme lieu de résidence.

Une proportion importante des ménages des secteurs précaires (47 %) travaillent à proximité de leur lieu de résidence. Ils assurent notamment des emplois peu qualifiés dans la construction pour des promoteurs locaux ou dans des projets de construction de logements individuels. Ils sont également au service des nouveaux habitants, qui emploient du personnel de maison par exemple.

« Je travaille comme ouvrier pour les nombreux projets qui se construisent autour. Les propriétaires nous emploient à la journée. Dès fois, ils nous disent de venir travailler tous les jours pendant une semaine. D'autres fois, nous devons venir tous les jours pour savoir s'il y a du travail. »¹⁹³

Les ménages des espaces mixtes à dominante de logements ouvriers travaillent majoritairement à proximité de leur secteur d'habitations (42 %). Cette forte proportion s'explique en partie par la présence des ouvriers de la confection qui logent le plus souvent à proximité de l'usine dans laquelle ils travaillent. En effet, plus de 80 % des ouvrières habitent à moins de 15 min à pied de leur lieu de travail (Fauveaud, 2012).

Au sein des espaces mixtes à dominante de maisons individuelles, 39 % des ménages exercent leur activité à proximité de leur logement. En comparaison des autres espaces étudiés, une forte proportion de ménages exerce une activité dans une autre périphérie (17 %). Ces deux taux s'expliquent notamment par la forte proportion d'artisans et de travailleurs sur les marchés situés en périphérie.

¹⁹² Entretien le 14 septembre 2009 avec une habitante d'un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

¹⁹³ Entretien le 2 juillet 2009 avec un habitant d'un secteur d'habitations précaire dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2.

Si l'on regarde les types et lieux d'exercice des activités et les niveaux de revenus, les profils socio-économiques des ménages habitant les périphéries de Phnom Penh sont fortement hétérogènes. Une analyse plus fine, à l'échelle des secteurs d'habitations, renforce ce constat. En présupposant que cette division socio-spatiale de l'espace est notamment renforcée par l'organisation des modes de production des espaces de vie, il paraît nécessaire de s'intéresser à l'articulation des différents groupes sociaux qui composent ces périphéries.

d. Formulation et reformulation des appartenances sociales en périphérie de la ville

Il est possible de relever, dans certains espaces périphériques, la coexistence de divers groupes d'habitants, qui se distinguent par leurs pratiques quotidiennes. Certains logements accueillent par exemple des activités récréatives auxquelles participe une partie des habitants :

« Les habitants du quartier se retrouvent chez moi pour jouer aux cartes et discuter. Les personnes plus âgées peuvent rester dehors pour s'occuper des enfants ou discuter. C'est mieux pour elles. Dans le centre, ce n'est pas possible. Il y a trop de bruit et de monde. Ici, c'est mieux. [...] Tout le monde ne joue pas aux cartes. Les personnes qui viennent chez moi, nous nous connaissons depuis longtemps. Je suis revenue avec eux en 1980 dans le quartier, lorsque les Khmers rouges sont partis. »¹⁹⁴

La fonction commerciale joue dans ces dynamiques un rôle central. Les commerces installés dans les cours des logements, en bordure ou un peu en retrait des rues et des chemins, jouent le rôle de lien entre le logement et son extérieur. Les lieux de restauration peuvent accueillir les clients à l'intérieur de la cour des logements, générant apparemment du lien social entre les sphères publiques et privées des secteurs d'habitations. De même, les commerces ambulants, qui parcourent les rues, assurent un lien entre les territoires locaux et le reste de la ville. Les discussions et les rencontres autour de ces boutiques itinérantes permettent le partage d'expériences et d'informations venant du dehors, de la province ou de la ville.

Cependant, ces processus d'échanges et de partages, qui s'organisent autour de la rue et des passages, cachent les tensions suscitées par l'évolution des modes d'occupation du sol. Certains conflits se trouvent ainsi exacerbés lorsque les ressources des secteurs d'habitations sont altérées, ou quand leurs modes d'appropriation évoluent sous la pression du développement urbain et du changement des pratiques habitantes.

¹⁹⁴ Entretien le 16 septembre 2009 avec une habitante du *sangkat* Teuk Tla.

Pour les ouvrières de la confection qui ont migré de la campagne vers la ville, les espaces communs au sein des logements sont les lieux centraux des pratiques collectives (activités ménagères, repas et loisirs principalement). Les ouvrières vivant à proximité s'y rassemblent et approfondissent des relations sociales nouées dans l'usine. D'après les ouvrières, les logements qui disposent d'espaces communs plus vastes accueillent, après le travail, des travailleuses du quartier qui se connaissent. Lorsque les chambres ouvrières se situent au sein d'un logement préexistant, des liens forts peuvent se forger entre les ouvrières et la famille propriétaire, avec laquelle elles partagent un quotidien et parfois certaines pratiques collectives (repas principalement). Ces dynamiques s'inscrivent de manière générale dans la recomposition de nouvelles solidarités sociales, qui pallient l'absence du cadre filial et social du village d'origine.

La pratique des rues secondaires par des groupes d'ouvrières atteste de l'existence de solidarités fortes (Fauveaud, 2012). Le rôle des habitations dans l'élaboration de ces nouvelles relations sociales ne doit pas être sous-estimé. Le logement n'est plus seulement l'espace domestique privé, mais un lieu de construction et de consolidation de différents groupes d'ouvrières, situés au croisement de la reproduction des rapports sociaux et filiaux du village d'origine, et de la constitution de nouveaux liens sociaux liés à l'activité de confection.

Photographie 55 : Les ouvrières de la confection restent à la porte d'un restaurant de quartier



Source : Fauveaud, 2009.

À droite de la photographie, des ouvrières sont regroupées autour d'un restaurant ambulant. À gauche de la photographie, le restaurant est occupé exclusivement par des habitants du quartier.

La photographie 55, prise au sein d'un secteur d'habitations périurbain situé en retrait des principaux axes de circulation, montre un groupe d'ouvrières de la confection rassemblées autour d'une vendeuse de nourriture. Habitant à proximité, ces ouvrières se retrouvent ici pour manger après leur sortie de l'usine. Elles ne s'asseyent jamais à l'intérieur du restaurant, fréquenté exclusivement par les habitants originels du quartier. Les ouvrières représentent au sein des espaces périphériques un groupe social qui se distingue clairement des autres habitants. Elles sont désignées par une expression générique utilisée par la plupart des habitants, sans que cela soit péjoratif.

L'arrivée d'un nombre important d'ouvrières de la confection est parfois problématique. Si leur présence permet aux habitants locaux de multiplier les occasions d'enrichissement, leur installation peut perturber l'ordre social préexistant :

« La présence des ouvrières n'est pas tellement bonne pour notre quartier. Elles attirent des hommes qui viennent de la ville et l'insécurité a augmenté depuis qu'elles sont arrivées. [...] Ces filles ne connaissent pas Phnom Penh. Elles sont jeunes et ce n'est pas un bon environnement pour elles. Beaucoup de gens ici ne leur parlent pas, parce qu'elles devraient rester dans leur village. [...] Cela a permis à certains de gagner plus d'argent ici, mais elles [les ouvrières] ne participent pas à l'entretien des routes. Elles ne sont là que pour travailler à l'usine. »¹⁹⁵

L'organisation des ouvrières en de multiples groupes est aussi la conséquence d'une distinction entre les travailleuses de la confection et les autres habitants, comme l'ont révélé les discours entendus au long du travail d'enquête : la séparation entre ruraux (ouvrières) et urbains (habitants du quartier), entre hommes et femmes, entre locataires (ouvrières) et propriétaires (habitants du quartier). Les ouvrières sont souvent accusées de perturber l'ordre social de l'espace de vie, ou de ne pas participer aux tâches collectives (entretiens des voiries par exemple) dévolues aux autres habitants du quartier. Si la notion de ségrégation spatiale paraît ici peu appropriée, la distinction sociale entre ouvrières et habitants originels se concrétise néanmoins spatialement. Les rues secondaires et les habitats sont ici des ressources utilisées et mobilisées par les ouvrières en fonction de leurs intérêts et objectifs, qui peuvent correspondre à l'élaboration temporaire de solidarités de groupe.

Le rapport entre les habitants initiaux et les nouveaux arrivants peut générer de la distance sociale et des incompréhensions. Si les nouveaux propriétaires venus de la ville-centre ne rencontrent pas d'opposition à leur installation de la part des habitants initiaux, ces deux populations, selon nos observations, se mélangent peu. Dans les secteurs

¹⁹⁵ Entretien le 25 mai 2009 avec une habitante du *sangkat* Teuk Tla.

d'habitations à dominante de maisons individuelles et dans les secteurs d'habitations périurbains en cours d'intégration, les nouveaux arrivants ne semblent pas utiliser les espaces communs avec les habitants initiaux qui s'y réunissent pour jouer ou discuter. Les nouvelles constructions sont par ailleurs plus fermées sur la rue que les anciennes. Les grandes tables en bois situées devant les logements, qui permettent aux habitants du quartier de se réunir pour discuter, se trouvent avant tout devant les maisons des habitants les plus anciens, et non devant les nouveaux bâtiments.

L'arrivée de nouveaux habitants suscite parfois des réactions contradictoires en fonction des situations. Dans les secteurs d'habitations à dominante de maisons individuelles et de logements ouvriers, tout comme dans les espaces périurbains en voie d'intégration, certains discours révèlent des antagonismes évidents :

« De plus en plus d'habitants de la ville-centre viennent vivre ici. Parfois, je n'aime pas ça. Ils ont de grosses voitures et sont frimeurs. Ils ont plusieurs motos pour les enfants et du coup, ils attirent les voleurs. [...] Oui, la route vient d'être refaite. L'arrivée de familles plus riches a permis cela et c'est bien. »¹⁹⁶

L'arrivée de ménages aux revenus plus importants peut profiter à l'ensemble du quartier, mais en même temps susciter quelques jalousies. Ces discours ont été relevés au sein des espaces les plus éloignés de la ville-centre, particulièrement en bordure du front d'urbanisation. Dans les quartiers de compartiments récents, les profils socio-économiques plus homogènes génèrent moins, en apparence, de discours de ce type.

Le développement des espaces périphériques ne représente pas seulement une alternative citadine positive pour les ménages souhaitant quitter la ville-centre. Une partie des habitants initiaux et des ménages ayant déménagé de manière contrainte pâtissent de la réorganisation des espaces périphériques et du manque parfois important d'équipements, d'infrastructures et de planification urbaine. L'importance de la privatisation de la production urbaine génère ainsi une fragmentation accrue des périphéries, qui profite à certains ménages au détriment d'une partie de la population.

2) Une organisation systémique et hiérarchisée entre les acteurs de la production urbaine périphérique

a. Une fragmentation accrue des processus de production

La notion de fragmentation des espaces urbains vient compléter les recherches sur la division sociale des espaces urbains. Elle précise la notion de ségrégation (Laumonier,

¹⁹⁶ Entretien le 5 juillet 2008 avec un habitant du *sangkat* Tuol Sangke.

2004) en investiguant les causes structurelles qui amènent certains territoires urbains à se « détacher » de la ville, à en devenir des fragments. La notion de fragmentation évoque une pluralité d'approches, qui s'intéressent concomitamment ou de manière distincte aux aspects physiques, sociaux, économiques, institutionnels et politiques des processus de division sociale des espaces urbains (Jaglin, 2001 ; Navez-Bouchanine, 2003 ; Rhein et Elissalde, 2004).

Pour G. Glasze, si la ségrégation évoque la séparation sociale dans l'espace, la fragmentation, qui serait une forme plus marquée de ségrégation, évoquerait une nouvelle forme d'organisation économique et politique des territoires (Glasze, 2004 : 140). La mutation de la gouvernabilité des villes est un thème récurrent des travaux utilisant la fragmentation comme paradigme ou comme concept opératoire. Pour S. Jaglin, la notion de fragmentation témoignerait de l'éclatement des formes de gouvernance et de régulation (Jaglin, 2001 : 244-245). M. Bertrand y voit, quant à elle, une discontinuité territoriale issue des conflits entre groupes sociaux et groupes d'intérêts (Bertrand, 2001). En centrant son analyse sur les mécanismes d'appropriation foncière, V. Renard considère que les causes de la fragmentation des villes sont à chercher du côté de « la sacralisation du droit de propriété, la flexibilité des mécanismes de planification urbaine et la volatilité croissante des marchés fonciers et immobiliers [...] » (Renard, 2002), qui génèrent à la fois le repli socio-spatial au sein de communautés résidentielles fermées et la croissance de la marginalisation de certains espaces et de leurs habitants.

Les travaux traitant de la fragmentation urbaine accordent une place importante aux périphéries urbaines, qui permettent justement le déploiement de nouvelles formes d'urbanisations propices à la fermeture résidentielle (Le Goix, 2003). Espaces à bâtir, les périphéries urbaines s'assimilent à des lieux d'expérimentation et de développement de nouvelles formes urbaines construites *ex nihilo*. Si la *gated community* en est aujourd'hui un des exemples les plus frappants, et ce particulièrement sur le continent américain, la notion de fragmentation urbaine peut être utilisée de manière plus large, et appliquée à l'étude de différents espaces résidentiels.

Les critiques portant sur la notion de fragmentation sont nombreuses. Certains auteurs y voient une notion vide de sens, la ville étant par nature ségrégée et fragmentée. La fragmentation donnerait par ailleurs une image fausse de l'organisation des espaces urbains, qui ne seraient jamais totalement déconnectés les uns des autres : « la prise de distance résidentielle, qui caractérise la sécession urbaine, se double d'une pratique des lieux qui organise à sa manière la mixité urbaine. [...] Il y a bien fragmentation urbaine,

ségrégation spatiale, mais il n'y a pas dualisme rigoureux. » (Osmont, Goldblum *et al.*, 2008 : 37-38).

Comme le note L. Laumonier (2004), cette critique viendrait notamment d'une hésitation dans l'emploi de la notion, qui, en fonction des auteurs, décrit une évolution contemporaine de l'organisation spatiale des sociétés urbaines, ou sert de concept opératoire ayant pour objectif d'élaborer une autre approche des sociétés urbaines contemporaines. L'utilisation qui en est faite au cours de ce travail se situe à la croisée de ces deux approches.

Comme le note H. Lefebvre, qui y voit un aspect essentiel de la reproduction des rapports de production, « la fragmentation de l'espace par la vente et l'achat (l'échange), [entre] en contradiction avec la capacité technique et scientifique d'une production de l'espace social à l'échelle planétaire » (Lefebvre, 2000b : 11). Pour cet auteur, la fragmentation est la contradiction même de la ville comme « espace social », et serait le résultat de la « ville-projet », assimilée à une représentation forcément fausse de l'espace, qui conduirait à la reproduction des rapports de domination au sein des espaces urbains. Dans un même temps, H. Lefebvre réfute la notion de fragmentation lorsqu'elle se limite à un constat morphologique de l'évolution des villes : « la fragmentation se traduit en une fausse analyse, non critique, qui se croit précise parce que visuelle, des lieux et des localisations » (Lefebvre, 2000b : 12). La fragmentation telle que la conçoit H. Lefebvre s'inscrit dans son approche de la production de l'espace plus qu'elle ne représente un concept analytique. Si nous suivons cette approche théorique, il apparaît nécessaire de resituer ce terme dans l'évolution des modes de production de l'espace à Phnom Penh.

La délégation aux investisseurs privés de la construction urbaine à Phnom Penh correspond à une évolution plus globale de la production des espaces urbains à l'échelle mondiale. Les produits immobiliers offerts par les acteurs urbains privés évoquent une urbanité intelligible par tous. Cette dernière fait en effet appel à des conceptions de l'espace internationalisées, dont les canons esthétiques (les grandes tours de bureau par exemple) et certains aspects pratiques (comme vivre avec l'air conditionné) sont assimilés depuis longtemps par beaucoup d'habitants qui côtoient, peu ou prou, une culture citadine de portée mondiale. À Phnom Penh, les nombreuses informations qui circulent au sein de l'espace public (particulièrement Internet) sur la construction potentielle de telle ou telle tour de bureau, ou sur l'ouverture d'un projet immobilier particulier, en témoignent.

Pour les acteurs immobiliers privés locaux ou internationaux, ainsi que pour les institutions locales, il est nécessaire de produire une ville efficace, rapidement et à moindre

coût. Afin de gagner en productivité, les acteurs de la construction des villes doivent faire entrer l'espace dans un processus de production dont les tâches sont bien distinctes, et que l'on peut répéter à l'infini. C'est bien en ce sens que, pour H. Lefebvre, la fragmentation des espaces urbains est un préalable à la production contemporaine de la ville.

Comme le souligne H. Lethierry (2011), H. Lefebvre postule une fragmentation des temps et des espaces des individus, qui consomment ces ressources dorénavant quantifiées et assignées à diverses fonctions urbaines. Les rythmes spatio-temporels des individus dans l'univers citadin correspondent alors mieux à la ville telle qu'elle est dorénavant produite. La notion de « droit à la ville » est bien une réponse à cette fragmentation généralisée : « le *droit à la ville* signifie donc la constitution ou reconstitution d'une unité spatio-temporelle, d'un rassemblement ou lieu d'une fragmentation » (Lefebvre, 2000b : 22-23).

Il est ainsi nécessaire de ne pas s'attacher uniquement à tel ou tel aspect de la division socio-spatiale des espaces urbains, engendrée par la multiplication des projets immobiliers privés. À l'instar d'H. Lefebvre, nous pensons que la fragmentation a une portée beaucoup plus vaste que le constat d'une séparation accrue des groupes sociaux dans l'espace. La fragmentation des espaces de vie se situerait donc au croisement des sphères physiques et matérielles de la production urbaine, qui incluraient à la fois les logements, les espaces naturels, les réseaux de transport et les équipements et des sphères de la *praxis* et de la représentation, qui engloberaient les rapports sociaux dans l'espace.

b. La marginalisation de populations prises entre des contraintes naturelles et anthropiques

Le développement des espaces périphériques à Phnom Penh met en valeur de fortes disparités dans l'aménagement des différents secteurs d'habitations. La gestion du milieu naturel devient un facteur de marginalisation de certains quartiers et habitants.

L'espace de Chbar Ampeul est sur ce point particulièrement révélateur des problématiques environnementales de la transformation des espaces de vie périphériques. Le nord de cet espace, constitué des *sangkat* Chbar Ampeul 2 et Nirouth, est particulièrement concerné par l'érosion des berges et les inondations. L'urbanisation s'est développée par remblais successifs des zones marécageuses. Une partie importante des habitants, revenus dès la chute du régime khmer rouge, s'est installée de manière spontanée le long des berges du Tonlé Bassac et au sein des zones inondables. L'accélération de l'érosion et l'élévation croissante des habitats environnants par

remblaiements successifs accroissent progressivement la précarité des habitats les plus enclavés et des ménages les plus pauvres.

Photographie 56 : Un secteur d'habitations précaire victime des écroulements de berges



Cliché : Krousar Thmey, 2007.

Au premier plan, des piliers en béton attestent de l'ancienne présence d'une habitation. Au second plan à gauche, l'érosion a littéralement creusé les berges vers les logements précaires, qui menacent d'être emportés dans le fleuve.

Les habitants revenus après 1979 dans leur secteur d'habitations d'origine le long du Tonlé Bassac (photographie 56) évoquent l'accélération de l'écroulement des berges :

« Là où j'habitais avant se trouve maintenant au milieu du Tonlé Bassac. Lorsque nous sommes revenus en 1980, nous nous sommes installés là où nous habitions avant de partir en province [sous les Khmers rouges]. Nous sommes restés là pendant longtemps, mais, vers le début des années 1990, nous avons dû bouger notre maison, car les berges s'écroulaient. [...] Depuis, nous avons déménagé cinq fois. Les berges se sont écroulées plus rapidement, depuis que les bateaux ont commencé à pomper le sable du Tonlé Bassac. [...] Certaines années, c'est plus de dix mètres de berge qui tombent dans l'eau. »¹⁹⁷

L'écroulement des berges a poussé tout un groupe de ménages à déplacer leurs maisons au fur et à mesure de l'avancée de l'eau. Le démontage et le remontage des logements sont pratiqués par tous les ménages de ce secteur d'habitations depuis un peu plus d'une vingtaine d'années (photographie 57).

¹⁹⁷ Entretien le 6 juillet 2009 avec un habitant d'un secteur d'habitations précaire de Chbar Ampeul 2.

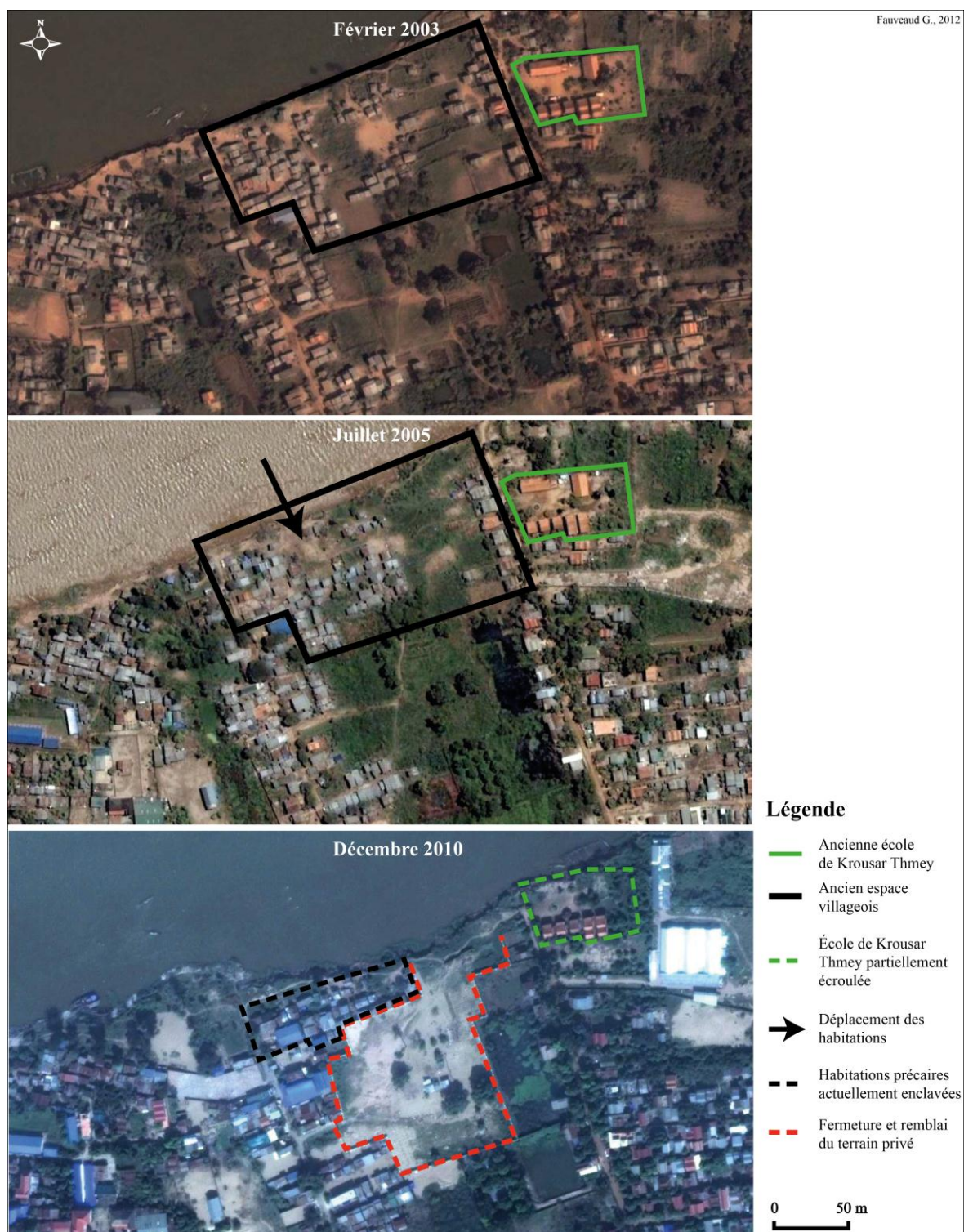
Si les causes de l'écroulement des berges ne sont pas certaines, les habitants évoquent l'accélération de l'érosion naturelle, qu'ils imputent aux opérations de pompage des sables des fleuves. À partir du début des années 2000, les opérations de pompage s'accroissent. Le commerce de sable pour les remblais de Phnom Penh devenant florissant, l'extraction est très rentable. Des stations de pompage fleurissent alors sur le Tonlé Bassac. Le remblaiement de l'île des Diamants, qui commence en 2007, accélère le processus. Constatant une accélération de l'écroulement des berges, principalement relevée par les propriétaires des terrains, l'État limite très fortement le pompage à cet endroit, ce qui pousse les berges de pompage plus loin en amont du réseau fluvial.

Photographie 57 : Le remontage d'une maison à quelques mètres des berges du Tonlé Bassac, qui menacent de s'écrouler



Cliché : Fauveaud, 2009.

Illustration 9 : Une progression rapide de l'éroulement des berges du Tonlé Bassac à Chbar Ampeul 2



Source : Google Maps.

Ces trois photos satellites, prises à différentes dates, montrent la progression de l'éroulement des berges et le déplacement des logements en résultant. Avant 2003, les habitants avaient déjà dû déplacer plusieurs fois leurs habitations. En 2005, les logements précaires se concentrent de manière accrue à l'intérieur des terres. En 2010, le secteur d'habitations se retrouve fortement enclavé entre les berges, qui continuent de s'érouler, et les murs édifiés par un propriétaire afin de prévenir l'installation des habitants sur son terrain.

L'association Krousar Thmey¹⁹⁸, qui possédait un terrain dans cette zone – maintenant partiellement écroulé dans le fleuve –, a entrepris une étude sur l'accélération de l'érosion, qu'elle impute notamment à l'augmentation des opérations de pompage du sable en amont du Tonlé Bassac, du Tonlé Sap et du Mékong¹⁹⁹. Une étude comparative des photographies de Google Maps datant de 2003 et de 2010 montre qu'en fonction des endroits, entre 45 et 70 m de berges se sont effondrés dans la rivière au cours de cette période.

Les autorités du *sangkat*, du *khan* et de la municipalité ont été sollicitées à maintes reprises par les habitants, sans que ces derniers obtiennent la réalisation des travaux nécessaires à la stabilisation du terrain. Le chef de *phum* rend visite régulièrement aux habitants pour constater les dégâts, tout comme le chef de *sangkat*, qui se rend dans la zone une à deux fois par an.

Face à l'avancée de l'érosion, la plupart des habitants ont perdu leur terrain sans être capables d'en acquérir un autre. Les faibles densités à cet endroit ont permis aux habitants de se déplacer au rythme des écroulements et d'occuper des terrains en friche appartenant à d'autres propriétaires. La plupart ont perdu, au fil des déplacements, leur statut de propriétaire. Sur les 39 ménages habitant cet espace, seuls 4 sont propriétaires de leur terrain. Trois autres propriétaires, qui n'y vivent pas, se partagent actuellement les terrains et tolèrent la présence des habitants déplacés, ou leur louent des parcelles en échange d'un loyer modique (entre 5 et 10 dollars selon les cas).

Depuis fin 2010, le propriétaire d'un terrain situé en retrait de ce secteur d'habitations a construit un mur, empêchant ainsi la progression des déplacements des habitants sur son terrain. Ces familles se trouvent enclavées entre les contraintes du milieu naturel et la propriété foncière d'un investisseur privé (illustration 9). La perte de leur bien immobilier et la croissance des prix fonciers empêchent leur mobilité, et les contraignent à attendre une réaction des autorités locales. Ces dernières se disent cependant bloquées par le manque de moyens techniques et financiers à leur disposition. Les trois propriétaires extérieurs, quant à eux, ont déjà tiré une croix sur la sauvegarde de leur propriété foncière qu'ils n'arrivent de toute façon pas à revendre.

¹⁹⁸ L'association Krousar Thmey, qui signifie littéralement « nouvelle famille », possède un nombre important d'écoles à Phnom Penh et dans le reste du Cambodge à destination d'enfants défavorisés.

¹⁹⁹ Entretien le 7 décembre 2010 avec M^{me} Oussa, directrice de l'école anciennement localisée sur les berges du Tonlé Bassac.

Photographie 58 : Une initiative privée pour freiner l'érosion



Cliché : Fauveaud, 2009.

Le propriétaire a renforcé les berges de son terrain en achetant des matériaux, principalement des pierres et des briques, auprès de chantiers de construction à Chbar Ampeul. Il a notamment pu acquérir, grâce au chef de *sangkat* qu'il connaît, des débris issus de chantiers de la réfection de voiries.

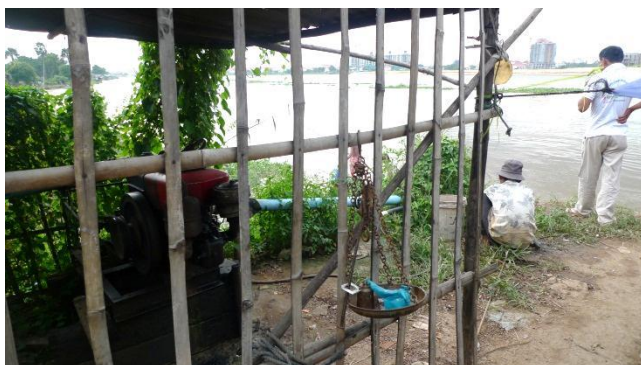
Certains propriétaires, qui en ont les moyens, mettent en œuvre des travaux de consolidation. Le terrain visible sur la photographie 58, situé non loin du secteur d'habitations précaire, a racheté au *sangkat* des débris générés par la réfection de la principale route nationale traversant Chbar Ampeul. Cette protection sommaire assure un ralentissement de l'érosion et permet au propriétaire de limiter, du moins pour le moment, la perte de son terrain. Il existe donc bien un développement des espaces périurbains à plusieurs vitesses, qui révèle la fragmentation des territoires entre les propriétaires ayant les moyens et les relations nécessaires pour aménager et protéger leur espace, et ceux qui subissent les contraintes naturelles et anthropiques de la croissance urbaine. Le chef du *sangkat* aurait pu tout aussi bien acheminer des matériaux dont il dispose pour consolider les berges au niveau du secteur d'habitations précaire. Le manque de moyens techniques et financiers initialement affiché apparaît finalement être une absence de volonté politique, au détriment des populations les plus précaires.

De même, l'apport en eau et en électricité au sein d'espaces où les infrastructures font défaut montre le rôle de certains notables locaux, qui s'enrichissent parfois au détriment des autres habitants.

Au sein des secteurs d'habitations précaires et des espaces périurbains en voie d'intégration, la distribution de l'eau et de l'électricité est généralement assurée par des habitants, qui commercialisent la connexion entre le secteur d'habitations et le réseau

public, ou qui organisent leur propre réseau de distribution d'eau et d'électricité au sein du quartier. Selon nos observations, les habitants payent leur électricité et leur eau entre 2 et 4 fois plus cher que le prix pratiqué par les compagnies publiques.

Photographie 59 : Une pompe à moteur puisant de l'eau dans le Tonlé Bassac...



Cliché : Fauveaud, 2009.

Photographie 60 : ... et l'acheminant vers un château d'eau privé



Cliché : Fauveaud, 2009.

Au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2, dans un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration, une famille a acheté une pompe à moteur, qui lui permet de puiser l'eau du Tonlé Bassac et de l'acheminer vers un petit château d'eau, qu'elle a fait construire (photographies 59 et 60). La famille ayant construit ces équipements est la plus riche du quartier, selon les habitants :

« Ils ont construit cela il y a quelques années. Cela nous a permis d'avoir de l'eau à disposition, même s'ils la vendent très cher. [...] Ils ont pu installer la pompe à cet endroit, car le propriétaire connaît bien le chef du *sangkat*. Le propriétaire possède deux autres maisons dans le quartier, il est riche. Certaines personnes ont essayé de lui dire que l'eau était trop chère, mais il ne veut pas écouter. [...] Même si nous le voulions, nous ne pourrions pas construire notre propre système d'eau. Ce propriétaire nous ferait des problèmes. »²⁰⁰

Le contrôle de l'accès aux ressources locales devient un enjeu de domination à partir du moment où sa mise en place nécessite des connexions avec les institutions locales et que son maintien implique une relation de peur entre l'entrepreneur et ses clients.

Au sein d'un secteur d'habitations précaire situé non loin de là, l'apport en électricité est cette fois assuré par un propriétaire sino-cambodgien, qui possède une grande propriété en bordure de la zone d'habitations. Selon certains habitants, ses liens avec l'entreprise Électricité du Cambodge et avec la Phnom Penh Water Supply Authority – sociétés semi-publiques chargées de la distribution de l'eau et de l'électricité à

²⁰⁰ Entretien le 2 juillet 2009 avec un habitant du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

Phnom Penh – lui ont permis de négocier un aménagement particulier du réseau dans la zone, dont il assure le contrôle. Il redistribue ainsi l'électricité, à un prix bien supérieur à celui du marché, aux ménages ayant peu de ressources, tandis que les habitants localisés en bordure du secteur d'habitations précaire bénéficient d'un raccord légal au réseau public et payent le prix normal.

De même, au sein du secteur d'habitations précaire situé en bordure des berges du Tonlé Bassac, la distribution de l'eau et de l'électricité aux ménages locataires, ou en « installation tolérée », est organisée par les quatre ménages propriétaires sur les 39 ménages habitant ce secteur. Ils se sont organisés pour construire les infrastructures ensemble et se partager les clients. Là encore, les prix pratiqués sont bien supérieurs à ceux du marché.

Les institutions locales participent souvent de cette situation en captant une partie de la rente générée par la privatisation de la production ou de l'acheminement des ressources en eau et en électricité. Elles permettent en ce sens à ce système de perdurer. Une fois encore, les ménages les plus précaires pâtissent de cette situation.

Photographie 61 : Un secteur d'habitations précaire inondé vu d'un *borey* exondé



Cliché : Fauveaud, 2009.

La gestion des inondations est primordiale dans nombre d'espaces où le drainage fait défaut, ce qui est particulièrement le cas au sein des périphéries. Dans certains secteurs, la construction des infrastructures de drainage est essentiellement déléguée aux résidents. Les photographies 61, 62 et 63 montrent deux secteurs d'habitations, situés à Chbar Ampeul 2 et à Teuk Tla, inondés pendant la saison des pluies. Ces espaces se sont peu à peu retrouvés encerclés par des logements et des projets immobiliers plus récents construits sur remblais, et donc surélevés vis-à-vis des logements plus anciens.

Photographie 62 : Le même secteur d'habitations vu de l'intérieur



Cliché : Fauveaud, 2009.

Photographie 63 : Un effet de cuvette causé par des remblaiements à répétition



Cliché : Fauveaud, 2009.

Situés aujourd'hui dans de véritables cuvettes, qui favorisent les ruissellements et bloquent les possibles exutoires, ces quartiers sous-équipés restent inondés plusieurs mois dans l'année, obligeant les habitants à se déplacer en barque et à payer parfois le parking de leur véhicule en dehors de leur secteur d'habitations. Les manques d'une planification urbaine de portée légale et le faible contrôle de l'étalement urbain favorisent un système où les projets récents précarisent l'urbain plus ancien.

Les inégalités d'accès aux réseaux d'eau et d'électricité, l'accaparement des ressources par certains notables locaux, avec la bienveillance ou la participation des autorités locales, ainsi que les différences de gestion des contraintes naturelles illustrent l'existence d'une importante fragmentation des espaces périphériques. À un autre niveau d'analyse, la construction de nouveaux espaces urbains en périphérie et la transformation

des anciens secteurs d'habitations révèlent la mise en place d'un système de production qui renforce une hiérarchisation socio-spatiale des espaces urbains, au profit des ménages les plus aisés.

c. Lorsque l'urbanisation confine et stigmatise

La privatisation de la construction des espaces de vie périphériques s'appuie notamment sur une fragmentation du processus de production des espaces urbains. Certains habitants subissent ainsi l'enclavement volontaire des nouveaux arrivants. À Teuk Tla, la multiplication des projets urbains de type *borey* favorise l'enclavement des espaces urbains interstitiels.

Photographie 64 : Une multiplication des projets récents pour un enclavement des quartiers plus anciens



Cliché : Fauveaud, 2012.

À l'extrême gauche de la photographie, un *borey* récemment construit. À droite de la photographie, un *borey* en construction. Entre les deux, un secteur d'habitations principalement constitué de logements ouvriers, installés au sein de bâtiments en bois et en briques et d'anciennes villas.

Photographie 65 : Une rupture morphologique entre un *borey* et un secteur d'habitations majoritairement constitué de logements ouvriers



Cliché : Fauveaud, 2009.

À gauche de la photographie, un *borey* récemment construit. À droite de la photographie, un secteur d'habitations principalement constitué de logements ouvriers.

Les photographies 64 et 65 montrent un secteur d'habitations principalement constitué de logements ouvriers enclavé entre un *borey* en construction (photographie 64) et un *borey* récemment construit (photographie 65). La multiplication des projets urbains dans cet espace correspond à la vente progressive de terrains qui appartenaient au ministère de la Défense cambodgien. L'enclavement croissant des secteurs d'habitations interstitiels renforce un repli de certaines pratiques habitantes vers l'intérieur des logements, favorisé par le rétrécissement ou la disparition des espaces extérieurs.

Les photographies 66 et 67 montrent l'intérieur de logements accueillant majoritairement des ouvrières de la confection à Teuk Tla. Face à la multiplication des projets urbains privés alentour, nous notons la disparition de certaines activités quotidiennes qui s'effectuaient auparavant dans la rue et au sein d'espaces extérieurs ; elles se réalisent dorénavant à l'intérieur des logements. Par exemple, la cuisine de plats avec de petits fours à bois et à charbon (photographie 66) s'effectue maintenant à l'intérieur du logement, alors qu'elle se réalisait il y a peu à proximité de l'habitation. De même, les

habitants se réunissent de plus en plus à l'intérieur des logements (photographie 67), à défaut de pouvoir occuper la rue, aujourd'hui trop exiguë.

Photographie 66 : Une cuisine de plats à vendre dans la rue à l'intérieur d'un logement



Cliché : Fauveaud, 2009.

Photographie 67 : L'intérieur des logements : de nouveaux espaces de cour ?



Cliché : Fauveaud, 2009.

Finalement, certains espaces intérieurs des logements enclavés accueillent aujourd'hui des activités qui se réalisaient avant au sein des espaces de cours. Ces effets de la densification des espaces bâtis, que l'on observe nettement dans la ville-centre, touchent de plus en plus les espaces périphériques. En définitive, les interactions sociales au sein des secteurs d'habitations se trouvent de plus en plus réduites aux pratiques de groupes.

Les discours des habitants les plus riches indiquent un repli social important. En désignant un secteur d'habitations précaire près du *borey* dans lequel il habite, un habitant de Chbar Ampeul 2 déclarait ainsi :

« Il y a beaucoup de problèmes dans le quartier à côté, surtout avec les jeunes. Ils se droguent, ils boivent et il y a des problèmes de vol. Heureusement, le propriétaire paye un garde pour la nuit, mais ils arrivent parfois à rentrer. Nous ne pouvons rien laisser dehors. »²⁰¹

Comme à Chbar Ampeul 2, les habitants du quartier ouvrier de Teuk Tla ne sont pas bien perçus par les habitants des nombreux *borey* qui sont à proximité :

« Non, il n'y a pas tellement de problèmes de sécurité ici. [...] Parfois, il y a des problèmes avec les personnes qui vivent dans les maisons à côté. Il y a beaucoup de motos-taxis et de jeunes femmes, et cela arrive qu'il y ait des vols. Les problèmes conjugaux sont aussi nombreux. »²⁰²

Malgré ces discours, on ne peut pas parler d'une rupture des relations socio-spatiales entre les habitants des différents secteurs d'habitations. Un nombre important d'hommes habitant un secteur d'habitations précaire à Chbar Ampeul travaille pour le propriétaire du *borey* qui le jouxte. Ces ouvriers et les habitants du *borey* se côtoient régulièrement, ce qui ne génère aucune tension, au-delà des discours dévalorisants prononcés par les habitants du *borey* à l'encontre des ménages précaires. De même, à Teuk Tla, de nombreuses interactions existent entre les différents secteurs d'habitations :

« Ma fille travaille dans une usine de confection à côté. Elle m'a dit que des gens cherchaient quelqu'un pour préparer les repas et faire le ménage dans un compartiment chinois. Je suis venue habiter avec ma fille ici et je travaille à côté. J'ai même mis une échelle pour passer directement de ma maison au *borey* ! »²⁰³

Les habitants ayant de faibles revenus assurent le transport par motos-taxis des ménages plus aisés, ou leur vendent des biens de consommation courante à domicile, tels que du bois, du charbon, des fruits, des légumes et divers ustensiles. Ces échanges marchands ne génèrent pas de tensions particulières, bien au contraire. Il est ainsi nécessaire de faire ici la différence entre les perceptions et les pratiques.

La multiplication de nouveaux projets urbains et l'installation de nouveaux habitants dans des secteurs d'habitations plus anciens engendrent cependant une réorganisation générale des rapports de production des espaces urbains, généralement au

²⁰¹ Entretien le 22 juin 2009 avec une habitante du *sangkat* Chbar Ampeul.

²⁰² Entretien le 23 septembre 2009 avec un habitant du *sangkat* Teuk Tla.

²⁰³ Entretien le 19 septembre 2009 avec une habitante du *sangkat* Teuk Tla.

profit des populations les plus aisées. Dans l'exemple évoqué précédemment, situé à Chbar Ampeul 2, les habitants les plus modestes travaillent finalement pour un projet immobilier dont le développement favorise leur propre enclavement, à la fois spatial et social. Le développement des espaces habités par des ménages aisés se fait donc souvent au prix de la précarisation des autres secteurs d'habitations.

La concentration croissante de ménages aisés au sein d'un nombre croissant de projets urbains périphériques, distincts spatialement, socialement et fonctionnellement des espaces urbains qui les entourent, s'accompagne d'une domination de ces secteurs d'habitations sur les territoires alentour. Les secteurs d'habitations plus anciens, et les ménages qui y habitent, se trouvent alors dans une situation de dépendance vis-à-vis des nouveaux espaces de vie. Les habitants les plus précaires sont voués à se plier aux exigences des promoteurs et des propriétaires aisés, lorsque ces derniers peuvent, notamment par l'accaparement des ressources (économiques, foncières, accès aux réseaux principalement) dont ils disposent ou qui sont à leur portée, élaborer des stratégies favorisant leur mieux-être. La modernisation de la capitale cambodgienne se réalise donc au prix d'une marginalisation croissante d'une partie importante de la population, considérée ici comme une « situation de mise à l'écart issue d'une représentation officielle et majoritaire, intégrée par les acteurs urbains dominants » (Sierra et Tadié, 2008 : 3). À Phnom Penh, les « acteurs urbains » dominants sont à la fois les institutions – qui délèguent la construction des espaces périphériques aux acteurs privés –, les promoteurs privés et les habitants aisés, qui participent de concert à la fragmentation, au sens d'H. Lefebvre, du processus de production des espaces urbains périphériques.

Les processus de fragmentation décrits ici rendent compte à la fois de la division sociale accrue des espaces urbains et du morcellement des territoires ; ils sont la conséquence de l'intégration des espaces périphériques au système général de production des espaces urbains à Phnom Penh. Ces processus n'empêchent en rien les interactions entre différents groupes et une certaine mixité sociale. Ils révèlent cependant que la ville construite par les acteurs individuels et les promoteurs laisse peu de marge de manœuvre aux ménages précaires, tout en permettant aux plus aisés de prendre et de garder les rênes de la construction de la ville et de l'organisation des territoires.

Les profils des populations périphériques attestent de la présence de différents groupes socio-économiques clairement identifiables. Avoir un poste au sein d'une administration

favorise l'enrichissement des ménages, tout comme le développement du secteur tertiaire, qui multiplie les opportunités d'emplois au sein de petites et moyennes entreprises locales ou étrangères. Les profils socio-économiques des ménages installés dans les secteurs de compartiments récents, les espaces à dominante de logements ouvriers et ceux à dominante de maisons individuelles témoignent de l'accroissement des capacités financières d'une « classe » moyenne/haute émergente ayant un poste institutionnel et/ou qui bénéficie du développement des secteurs secondaire et tertiaire. Cette population aisée émergente, qui se concentre au sein des *borey* et des périphéries résidentielles essentiellement composées de maisons individuelles, et notamment de villas, représente en ce sens un groupe moteur de la captation des ressources immobilières en périphérie.

La croissance des activités commerciales au sein de ces espaces accélère le départ de la ville-centre vers les périphéries d'une population disposant de moins de capital, à la recherche de secteurs urbains dynamiques pour y développer une activité, en plus du gain financier escompté par la transaction immobilière. Ces nouvelles activités et la présence d'une main-d'œuvre ouvrière importante favorisent, pour certains ménages, le transfert de leurs activités primaires et artisanales vers des activités commerciales et / ou rentières. Le dynamisme économique croissant des périphéries atténue quelque peu les effets de la polarisation de la ville-centre, due à la forte concentration des activités en son sein.

Cependant, l'urbanisation des espaces périphériques ne profite pas à l'ensemble des habitants. Certaines populations anciennement installées pâtissent de l'évolution des modes d'occupation de l'espace, et ne peuvent tirer parti de l'évolution des activités économiques. La transformation de leur espace de vie aboutit donc à une précarisation accrue de leur situation socio-économique.

En définitive, les rapports socio-spatiaux engendrés par la construction de nouveaux secteurs d'habitations et la transformation des plus anciens, ainsi que par l'arrivée de nouveaux habitants, témoignent de l'évolution des modes de production des espaces urbains périphériques. Si les discours des habitants ne correspondent pas toujours à la réalité des interactions socio-spatiales, ils témoignent de rapports de domination, qui accompagnent la délégation aux acteurs privés de la construction de ces espaces.

Comme le notent J.-A. Boudreau et D. Labbé pour Hanoi, « la fragmentation socio-spatiale [...] est surtout liée à l'incapacité des institutions en place de contrôler la spéculation foncière et d'assurer l'accès au logement aux moins nantis. [...] [Elle] concerne surtout le manque de contrôle de la spéculation et de la corruption qui l'encourage, le manque d'effort de la part des pouvoirs en place pour répondre à la demande des ménages

urbains démunis pour des logements abordables, ainsi que la faiblesse du système bancaire qui permettrait un autre mode de financement des projets résidentiels [...] » (Boudreau et Labbé, 2011 : 133-145). Même si l'histoire urbaine et la gestion institutionnelle des territoires urbains diffèrent fortement au Cambodge, nous pourrions cependant dresser un constat relativement proche. En ce sens, la fragmentation évoque aussi le retrait des institutions dans la gestion de l'aménagement des villes. Il est alors primordial de comprendre comment s'articulent les intérêts publics et privés, au croisement des sphères formelles et informelles de la production immobilière à Phnom Penh.

Conclusion de la deuxième partie

Depuis les années 1990, nous assistons dans un premier temps à la mutation des espaces périurbains en espaces industriels, puis dans un second temps à la spécialisation de certaines périphéries en espaces résidentiels. À l'ombre des grands projets urbains se construisent des espaces métissés, qui témoignent d'un transfert et d'une réappropriation de modes de production urbains allochtones à travers le prisme du rapport entre les habitants et leurs représentations de l'espace et des territoires, lieux d'expression et de concrétisation des rapports de pouvoir.

À Phnom Penh comme ailleurs, les périphéries représentent des alternatives citadines, des lieux où l'émergence de nouvelles formes d'urbanité est facilitée par des densités du bâti plus faibles et une disponibilité foncière plus importante. La transformation de ces espaces est cependant loin d'être essentiellement liée aux dynamiques de la spéculation foncière.

Pour les promoteurs, ces espaces représentent certes des occasions économiques avantageuses. Mais pour les habitants, qui se situent à un second niveau d'investissement, l'achat ou la construction d'un logement en dehors de la ville-centre est motivé par de multiples facteurs, à la fois contraints et choisis, qui se font l'écho du passé migratoire des individus tout comme de leurs stratégies résidentielles, de leurs représentations de l'espace et de leurs rapports à la ville.

La réorganisation des espaces de vie illustre la manière dont les ménages subissent ou s'approprient ces changements. Les nouveaux habitants ne bénéficient pas toujours de l'évolution des relations entre les promoteurs et les espaces qu'ils organisent et les habitants originels montrent parfois une capacité d'adaptation étonnante, en réussissant à tirer des bénéfices des transformations de leur territoire.

D'un autre côté, certains ménages subissent les transformations spatiales, qui se construisent sur des rapports privilégiés entre des notables locaux, qui prennent en main l'organisation des territoires, et les autorités locales, qui délèguent la gestion des nouveaux espaces de vie aux acteurs privés.

Le morcellement apparent du territoire cache des relations multidimensionnelles complexes entre les producteurs de la ville. Derrière la ségrégation socio-spatiale se dissimule une réorganisation des groupes dans l'espace, portée principalement par des fonctionnaires et des marchands, qui se partagent les ressources des espaces locaux.

Dans le cadre de l'organisation des marchés du logement, les modes d'appropriation des ressources socio-spatiales doivent être regardés de plus près. La distinction entre les habitants, les promoteurs privés et les institutions territoriales n'est pas toujours aisée, tant les statuts individuels sont multiples. La transformation des espaces périphériques se caractérise notamment par une reformulation des liens entre ces différents acteurs. Les institutions locales jouent un rôle de premier plan dans le déploiement des stratégies immobilières, car elles organisent et encadrent les actions des investisseurs tant individuels que professionnels. Les stratégies des acteurs semblent ici transcender les sphères formelles, informelles, publiques et privées. L'espace et les territoires deviennent alors des ressources de première importance à s'accaparer, et la compétition est acerbée.

TROISIÈME PARTIE

L'élaboration des stratégies immobilières : capter et capitaliser les ressources socio- spatiales

Au cours de cette dernière partie, nous nous intéresserons aux liens entre l'organisation de la production de logements et la gestion des territoires par les autorités locales, ainsi qu'aux diverses stratégies déployées par les acteurs du marché du logement pour capter et capitaliser les ressources urbaines nécessaires au fonctionnement de l'activité immobilière.

La complexité des relations entre les acteurs du marché du logement s'explique principalement par les enjeux économiques engendrés par le développement de cette activité. Au sein de ces jeux d'acteurs multiples, l'État ne peut être considéré comme un acteur institutionnel neutre, dont le rôle se limiterait à arbitrer et à contrôler les actions des investisseurs privés, pour la satisfaction des besoins du plus grand nombre. Au cours du chapitre 7, nous verrons que la gestion des territoires urbains périphériques à l'échelle locale témoigne des enjeux de l'évolution des modes de gouvernance de la ville dans son ensemble. La très forte centralisation des institutions territoriales s'accompagne d'une fragmentation politique importante, qui profite tant aux acteurs privés qu'aux différents échelons de la hiérarchie territoriale. Au sein de ce cadre d'analyse, les habitants doivent d'adapter : certains profitent de ce système en même temps que d'autres en pâtissent.

Cependant, l'organisation territoriale ne conditionne pas à elle seule le déploiement des stratégies d'acteurs. Au cours du chapitre 8, nous considérerons le marché du logement comme un champ économique particulier, organisé et structuré par des dynamiques tant économiques que sociales, culturelles, symboliques et spatiales. Au regard des pratiques et des discours des acteurs engagés dans le marché du logement, il est possible d'établir une première typologie de ces derniers, en fonction des stratégies qu'ils déploient et des capitaux socio-économiques qu'ils sollicitent.

Au cours du chapitre 9, nous verrons que les stratégies immobilières sont tributaires des dynamiques de la captation de différentes ressources socio-spatiales, qui conditionnent l'accomplissement de leurs stratégies immobilières. Les acteurs vont donc solliciter différents vecteurs informationnels pour acquérir des connaissances spatiales, ressources indispensables aux pratiques immobilières, mais objet central des luttes économiques du champ immobilier.

Chapitre 7

Contrôler l'espace pour mieux se partager le territoire

« La loi est une gestion des illégalismes, les uns qu'elle permet, rend possibles ou invente comme privilège de la classe dominante, les autres qu'elle tolère comme compensation des classes dominées, ou même qu'elle fait servir à la dominante, les autres enfin qu'elle interdit, isole et prend comme objet, mais aussi comme moyen de domination ».

Deleuze G., 2004 (1^{ère} édition : 1986). *Foucault*, Paris, Les Éditions de Minuit, p. 37.

La conquête des espaces périphériques par de nouveaux habitants et la transformation des habitats préexistants induisent une évolution des modes de gestion des territoires urbains par les autorités locales. En confrontant la formulation théorique des nouveaux « modes de gouvernance » à Phnom Penh et leurs applications sur le terrain, une nouvelle lecture des jeux de domination et de pouvoir est permise.

La libéralisation de l'économie cambodgienne s'accompagne dès le début des années 1990 d'une politique de déconcentration / décentralisation²⁰⁴ des pouvoirs territoriaux. Principalement portées par l'Organisation des nations unies, ces réformes doivent permettre une meilleure gestion institutionnelle des territoires et une démocratisation du rapport entre les autorités locales, la société civile et les acteurs privés. À cette « meilleure gouvernance » s'ajoutent la recherche d'une plus grande transparence du cadre législatif et exécutif de l'action politique et la participation des « citoyens » dans la gestion des territoires. Ces réformes s'inscrivent plus largement dans une décentralisation et une déconcentration des sphères législatives, exécutives et judiciaires de l'exercice du pouvoir et de tous les domaines d'intervention des institutions locales (Kato, Kaplan, Sophal et Sopheap, 2000).

La « meilleure gouvernance » doit accompagner les transformations politiques, économiques, sociales et culturelles engendrées par la globalisation. Pour l'Organisation des nations unies, la notion de gouvernance ne se substitue pas à la notion de démocratie

²⁰⁴ La déconcentration et la décentralisation évoquent des processus proches, mais non synonymes. « La décentralisation dans ses expressions les plus classiques signifie littéralement "auto-administration". Elle renvoie à un transfert d'attribution du pouvoir central au profit d'entités locales, juridiquement distinctes de l'État et dotées d'organes élus par les citoyens concernés » (Tidjani Alou, 2008 : 281). La déconcentration complète la décentralisation en multipliant les représentants de l'État aux échelons décentralisés de l'administration territoriale : la déconcentration peut ainsi être désignée comme « [...] l'action qui vise à diminuer la concentration des activités, des pouvoirs et des compétences dans un lieu central physique (la région capitale le plus souvent) et (ou) un centre de pouvoir (l'État) » (Merlin et Prats, 2010 : 224).

au sein des pays en développement : elle doit l'accompagner. Déclinée à l'échelle locale, et plus particulièrement dans un contexte urbain, la notion de gouvernance rendrait compte de nouveaux rapports entre les acteurs de la construction des espaces urbains, de la sphère habitante à la sphère institutionnelle et de la société civile aux acteurs privés. « La gouvernance s'appuie sur une recomposition des liens entre les sphères publiques et privées, ainsi qu'entre États, marché et société civile. Comme dans un système de vases communicants, son essor appelle le dépérissement de la souveraineté étatique et du gouvernement traditionnel, et ce tant sous l'impact de la mondialisation que de sa nature propre » (Kazancigil, Hermet et Prud'homme, 2005 : 219).

Érigée en modèle de développement, la gouvernance sert aujourd'hui de grille de lecture et de modèle d'action pour nombre de professionnels du développement. À une échelle plus globale, la gouvernance est aujourd'hui intégrée à la plupart des grandes doctrines développementalistes mises en place par les institutions internationales pour une libéralisation accrue des économies nationales des pays en développement : « elle s'impose ainsi en premier lieu comme moyen de réforme des institutions, à des fins d'efficacité, des pays en développement. Elle est fortement influencée par les organisations internationales qui, sous l'impulsion des institutions de Bretton Woods, bientôt rejointes par les autres acteurs de la coopération, feront de la "bonne gouvernance" un dogme des politiques de développement. [...] Elle est devenue une véritable méthode de traitement des problèmes sociaux, économiques et politiques et de réforme de l'État, destinée à créer les conditions favorables aux mécanismes de marché » (Bellina, 2008 : 10).

Ces réformes doivent *in fine* aboutir à une utilisation plus rationnelle des ressources en général, à une démocratisation du processus décisionnel et à un contrôle « par le bas », c'est-à-dire par les citoyens, du travail et des méthodes des institutions locales. Ces dynamiques sont souvent présentées comme une conséquence naturelle de la plus grande transparence induite par le transfert des responsabilités locales vers des élus.

En introduisant la notion de gouvernance dans la mutation de la gestion des affaires publiques territoriales, l'Organisation des nations unies cherche à déplacer une partie des pouvoirs de l'État central vers les échelons déconcentrés de la hiérarchie territoriale, tout en donnant une place privilégiée aux habitants dans le déroulement des affaires locales. Au cours de ce chapitre, nous allons nous intéresser à la manière dont s'organisent les autorités territoriales pour gérer le développement des espaces périphériques de Phnom Penh. En partant des notions de déconcentration / décentralisation et de « bonne gouvernance », il est possible de percevoir certains enjeux de domination et de pouvoir, qui caractérisent les

relations entre les acteurs privés, les habitants et les institutions locales. Dans la continuité de la partie précédente, qui présentait les transformations des secteurs d'habitations induites par l'accélération des transactions immobilières et la multiplication des projets urbains privés, nous souhaitons interroger ici les nouvelles articulations qui se jouent, au niveau local, entre les institutions et les acteurs privés dans le cadre du redéploiement des marchés résidentiels.

1) Entre pouvoir d'en haut et contrôle du bas : une décentralisation symbolique

La gestion des territoires à Phnom Penh est tributaire d'une double centralisation. Les compétences techniques et une partie des pouvoirs décisionnels sont détenues par la Municipalité, tandis que les capacités financières et politiques de cette dernière sont principalement conditionnées par les décisions des ministères, directement sous contrôle du pouvoir central. Les espaces locaux sont ainsi contrôlés à la fois par la Municipalité et par l'État central.

Le processus de décentralisation / déconcentration, qui permet un transfert des responsabilités vers l'échelle locale, présente cependant des limites. Certains enjeux socio-économiques et politiques de la gestion des espaces locaux prennent bien souvent le pas sur l'apparente volonté de « démocratisation » des politiques d'aménagement et de gestion des espaces urbains.

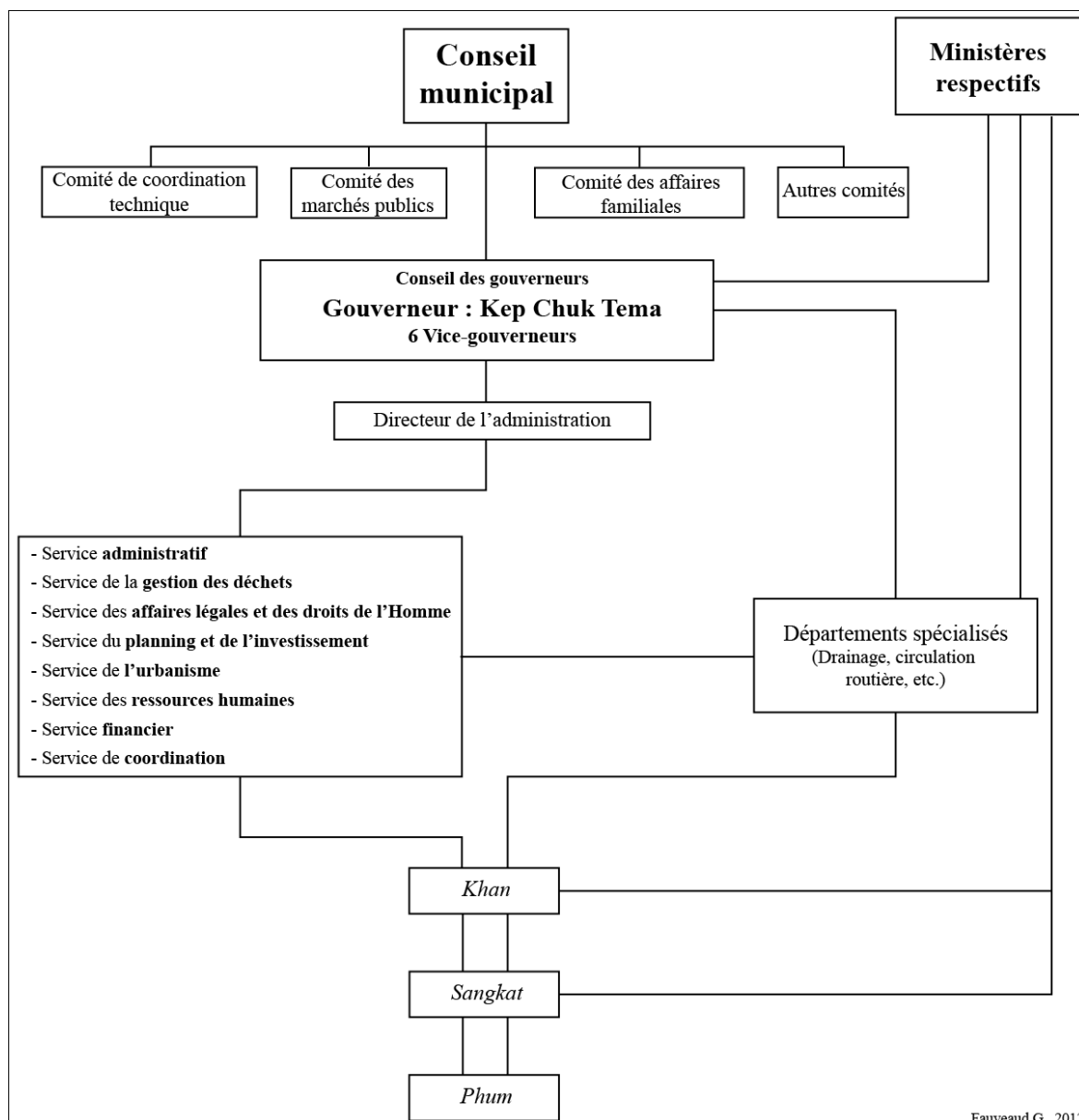
a. Une organisation territoriale centralisée

Nous rappelons que la capitale est divisée en trois niveaux administratifs : 9 *khan* regroupent 96 *sangkat*, divisés à leur tour en 897 *phum*²⁰⁵. Les opérations stratégiques en matière d'aménagement des espaces urbains, de construction et de développement des infrastructures émanent directement de la Municipalité, pour ensuite être mises en œuvre par le *khan*, donneur d'ordre et maître d'ouvrage auprès des *sangkat* concernés qui exécutent les décisions prises aux niveaux supérieurs de la hiérarchie territoriale. Parallèlement, certaines opérations de réfection des axes principaux, d'entretien et de construction d'équipements de quartier par exemple peuvent être directement mises en

²⁰⁵ En 2010, 20 communes appartenant à la province de Kandal sont intégrées à Phnom Penh, ce qui représente près de 200 000 habitants supplémentaires (NIS, 2009). En 2011, deux nouveaux *khan* sont créés : le *khan* Sen Sok, qui comprend 3 anciens *sangkat* appartenant au *khan* Russey Keo, et 3 nouvelles communes récemment intégrées à Russey Keo ; le *khan* Por Sen Chey, qui comprend 13 *sangkat* appartenant précédemment au *khan* Dangkor. Avec l'agrandissement des limites administratives, la surface de Phnom Penh double pratiquement, passant de 376,17 km² à 678,47 km² (Jica et Municipalité de Phnom Penh, 2011).

œuvre par le *khan*, avec l'aide du *sangkat*. Enfin, le *sangkat* est chargé de petites opérations très localisées, demandant peu d'investissement financier. L'aval du *khan* reste bien souvent nécessaire.

Schéma 8 : L'organisation administrative et technique de la Municipalité de Phnom Penh



Source : Jica et Municipalité de Phnom Penh, 2011.

Fauveaud G., 2012

La Municipalité dispose de plusieurs services chargés de gérer son fonctionnement et ceux des territoires administratifs, et d'assurer la coordination entre les différents échelons territoriaux et techniques (schéma 8). En fonction de leurs compétences respectives, ceux-ci participent à l'élaboration des opérations de construction, d'aménagement et d'entretien des infrastructures ; ils gèrent les finances, les affaires

administratives, les relations avec les investissements privés et la communication ; ils participent enfin à la gestion des affaires sociales et légales.

Les services techniques sont largement contrôlés par les vice-gouverneurs. Au nombre de six (en 2012), ils appliquent principalement les décisions prises par le gouverneur. Les vice-gouverneurs secondent le gouverneur dans toutes les opérations de gestion et de développement urbain. Ils assurent bien souvent un rôle de coordination et de contrôle de toutes les opérations stratégiques.

La mairie est cependant largement sous le contrôle des ministères, c'est-à-dire de l'État central. Les fonctionnaires titulaires de la Municipalité, à la différence des fonctionnaires et des élus territoriaux, perçoivent un double traitement à la fois de la Municipalité et du ministère de l'Intérieur, au titre « d'employés de l'État ».

Le département de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de la construction et du cadastre (Datucc) de la Municipalité est partiellement soumis à la tutelle de son homologue ministériel, le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, du cadastre et de la construction (Matucc). Principalement chargé du contrôle, de l'autorisation et de l'enregistrement des opérations de construction, le Datucc est un département clé de la Municipalité, car il se situe au cœur des flux immobiliers de la capitale²⁰⁶. Jusqu'en 2008, les opérations de construction de plus de 3 000 m² devaient être avalisées et enregistrées auprès du Matucc. En 2008, la limite est descendue aux opérations de plus de 1 500 m². Nous pouvons y voir ici la volonté du Matucc d'accaparer une partie plus importante des ressources, tant informationnelles que financières, générées par l'enregistrement foncier et la délivrance des permis de construire. Selon certains hauts fonctionnaires de la municipalité, le poste de directeur du Datucc est un des plus rémunérateurs de la mairie et donc un des plus convoités²⁰⁷. La redistribution d'une partie des ressources du Datucc vers le Matucc témoigne de cette forte tutelle, tout comme du nécessaire partage entre la Municipalité et le gouvernement central des gains financiers générés par les marchés immobiliers. Néanmoins, le Matucc intervient rarement directement auprès de la Municipalité pour bloquer tels ou tels projets d'aménagement et de construction. Il a en ce sens beaucoup moins de pouvoir que le ministère de l'Intérieur,

²⁰⁶ Nous rappelons que selon la loi, toute construction de plus de 50 m² doit être enregistrée auprès du cadastre. Au terme de l'enregistrement, un titre de propriété est émis.

²⁰⁷ Entretiens informels au sein de la Municipalité entre octobre et décembre 2010.

véritable représentant de l'État central à tous les niveaux de la hiérarchie territoriale municipale²⁰⁸.

L'administration et le contrôle du développement des territoires locaux témoignent de la même dynamique. Certains chefs de *sangkat* nous expliquent la prégnance des ministères dans la gestion de leur territoire :

« Les ministères assurent une part importante de nos financements institutionnels. Pour l'éducation et la santé par exemple, nous dépendons presque exclusivement des ministères respectifs. Les *khan* supervisent aussi un nombre important de projets : ils fournissent un appui technique et institutionnel, même lorsque nous ne le demandons pas ! Nous sommes ceux qui exécutent. [...] Nous n'avons pas vraiment de plans de développement sur un an, avec des objectifs, etc. Les rapports que nous envoyons à la municipalité concernent plus la composition de la population [...] Il n'y a jamais de litiges entre la municipalité et nous, ou entre nous et les ministères. Nous demandons ce que l'on nous demande de demander, c'est tout. [...] Par exemple, lorsque le ministère du Transport dit qu'il ne faut pas laisser rentrer les camions surchargés dans Phnom Penh, il envoie une lettre à la Municipalité, qui envoie une lettre au *khan*, qui nous envoie une lettre. Nous appliquons, c'est tout. »²⁰⁹

Les chefs de *khan* sont généralement proposés par le ministère de l'Intérieur à la Municipalité, qui s'oppose rarement à leur nomination. Les ministères court-circuitent souvent l'autorité municipale en s'adressant directement aux *khan*. De même, ces derniers cherchent souvent l'appui de différents ministères pour mettre en œuvre des projets d'aménagement. Les investisseurs immobiliers de moyenne envergure, réalisant des opérations de quelques centaines de logements, doivent généralement s'adresser au *khan* pour mettre en œuvre leur projet, tout en ménageant leurs relations avec le *sangkat* et la Municipalité.

La forte centralisation des décisions en matière d'aménagement, d'investissement et de construction, tout comme la forte tutelle du gouvernement central, tendent à évoluer sous l'effet d'une politique de décentralisation / déconcentration des institutions territoriales entamée il y a près de vingt ans.

b. Un processus de décentralisation encore loin d'être effectif

Largement tributaire de la réorganisation de l'administration cambodgienne par les autorités vietnamiennes entre 1979 et 1989, la centralisation de l'organisation territoriale cambodgienne est souvent montrée du doigt par les grandes institutions internationales, qui y voient un obstacle à une gestion plus efficace, transparente, juste et démocratique des territoires. Dès la première moitié des années 1990, un processus de décentralisation –

²⁰⁸ Entretien le 27 mai 2012 avec un fonctionnaire de la Municipalité.

²⁰⁹ Entretien le 8 décembre 2010 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

comme condition *sine qua non* de l'attribution d'une partie de l'aide au développement – est entamé.

En 1994, l'Organisation des nations unies lance le programme Carere (*Cambodian Reintegration and Rehabilitation*), puis le programme Seila en 1996. Les principaux objectifs sont de favoriser une meilleure gestion des territoires provinciaux, de donner plus de pouvoir aux provinces et aux municipalités, tout en améliorant la participation citoyenne et la transparence des décisions politiques. À partir des années 2000, le gouvernement du Cambodge met en place, avec l'aide de l'Organisation des nations unies, une série de réformes, qui aboutit à la promulgation de lois donnant plus d'autonomie aux échelons inférieurs de la hiérarchie territoriale. Les communes (pour les communes rurales) et les *sangkat* (pour les communes urbaines) sont les principaux bénéficiaires de la loi organique²¹⁰ votée en 2001 (Turner, 2002 : 356).

Le 12 janvier 2001 est votée par l'Assemblée nationale la « loi sur l'administration et la gestion des communes / *sangkat* », ou « loi organique »²¹¹, qui pose les bases du processus de décentralisation / déconcentration des pouvoirs municipaux. La même année, la « loi sur l'élection des conseils municipaux »²¹² est votée. Le 2 avril 2002 est établi le nouveau « système de gestion des finances des communes / *sangkat* », qui organise l'autonomie financière des communes / *sangkat* pour la gestion et le développement de leur territoire. Les élections municipales se tiennent tous les 5 ans, la première depuis la signature des accords de Paris en 1991 ayant eu lieu en février 2002.

À Phnom Penh, les *sangkat* ont trois principaux moyens de financement : un fonds de financement réservé aux communes / *sangkat* et supervisé par l'État central, qui a pour objectif d'assurer un transfert des revenus fiscaux générés à l'échelle nationale²¹³ ; les revenus fiscaux et non fiscaux collectés par les autorités du *sangkat* à l'échelle de leur territoire ; la possibilité pour le *sangkat* de percevoir des rémunérations en tant que représentant de l'État, de la part de l'État central ou d'un tiers.

²¹⁰ Une loi organique se situe au même niveau législatif qu'une constitution et vient souvent la compléter. Elle précise ou transforme généralement l'organisation des pouvoirs au niveau national.

²¹¹ Loi n° 0301/05.

²¹² Loi n° 0301/04.

²¹³ En 2012, l'État central a versé en moyenne une somme de 10 000 dollars aux *sangkat*. Le montant varie en fonction du nombre d'habitants sur le territoire administratif et du niveau de pauvreté estimé, déterminé par le ministère du Plan grâce à une base de données communale, permettant d'élaborer annuellement, notamment sur la base des rapports de *sangkat*, un profil de chaque *sangkat* (entretien le 2 juin 2012 avec Mao Bora, directeur de la division de l'investissement et de la planification de la Municipalité de Phnom Penh).

Pour le fonds de financement des *sangkat*, les demandes sont transférées du *sangkat* à la Municipalité, qui les évalue en fonction de divers critères, puis de la Municipalité au ministère de l'Intérieur, qui organise le transfert monétaire du Trésor national vers le fonds de financement des communes / *sangkat*. Le processus de financement des *sangkat* distingue ainsi deux catégories de transfert de capitaux du niveau national au niveau communal : le financement administratif et le financement pour le développement du territoire. En cas de conflit entre la Municipalité et le *sangkat* dans l'attribution des financements, le ministère de l'Intérieur joue le rôle d'arbitre.

Le budget annuel de chaque *sangkat* est soumis à l'examen de la Municipalité, qui contrôle et approuve les comptes annuels. Un système d'audit institutionnel est mis en place avec l'aide de la Banque asiatique de développement en 2000. Les audits financiers sont gérés par l'Organisation internationale des institutions supérieures de contrôle des finances publiques (Intosai), qui dispose d'un mandat spécial auprès du Conseil économique et social de l'Organisation des nations unies (Ecosoc).

Le National Committee for Sub-national Democratic Development (NCDD), créé fin 2008, est chargé de promouvoir, d'organiser, d'encadrer et de développer le processus de décentralisation / déconcentration des pouvoirs territoriaux locaux. Depuis 2002, le système politique de gestion des territoires urbains s'est largement complexifié, sous l'égide d'organisations de développement régionales et internationales et avec l'aide de bailleurs nationaux et bilatéraux, qui ont financé à la fois la construction du nouveau cadre législatif, exécutif et financier de la décentralisation / déconcentration, et la formation des fonctionnaires pour la mise en œuvre du projet²¹⁴. L'émergence de ces nouvelles structures représente l'intégration horizontale des échelons déconcentrés de la hiérarchie territoriale. Les acteurs du développement local, cambodgiens et étrangers, doivent dorénavant inscrire leurs projets au sein de ce nouveau cadre institutionnel.

Cependant, ce processus de municipalisation rencontre un grand nombre de problèmes. Dès les premières élections municipales, le manque de moyen des échelons inférieurs de la hiérarchie territoriale est souligné : « les 1620 conseils communaux et de quartiers élus démocratiquement pour la première fois en février 2002 se retrouvent sans moyens humains, financiers et techniques pour mettre en œuvre le développement. Le contrôle de l'État central empêche, de fait, la réalisation de toute dépense d'investissement

²¹⁴ À titre d'exemple, nous pouvons citer la création du Commune Council Development Project (principalement financé par la Banque asiatique de développement et l'Organisation des nations unies) ou la mise en place de la National League of Communes / Sangkat in Cambodia.

directe par les échelons déconcentrés (municipalités et provinces). L'aide internationale et les acteurs locaux contournent alors souvent la contrainte budgétaire en effectuant des dépenses et des recettes hors budgets publics locaux » (Gaude, 2002 : 8).

Malgré une redéfinition et une redistribution des compétences vers les niveaux inférieurs de la hiérarchie territoriale, l'autorité municipale reste largement sous tutelle des autorités centrales : « les organes de la Municipalité sont placés, par le premier ministre, sous l'autorité du ministre de l'Intérieur et toutes ses décisions sont soumises à l'autorisation du ministre de l'Intérieur et / ou du ministre des Finances. L'ensemble de ces dispositions confère davantage à cette tutelle les caractéristiques d'une autorité hiérarchique, notamment en matière financière et en matière de gestion des services publics » (Guillaume, 2004 : 17). Ainsi la déconcentration s'accompagne-t-elle encore timidement d'une réelle décentralisation.

Les fonds propres de la Municipalité²¹⁵ servent principalement à financer ses coûts de fonctionnement. Les besoins de financement pour des projets d'infrastructures importants sont adressés directement au ministère de l'Intérieur, qui adresse une demande de financement au Trésor²¹⁶. De même, les *sangkat* sont largement soumis au contrôle du ministère de l'Intérieur en matière de gestion du territoire et du ministère des Finances en matière de gestion budgétaire. Les conseils de *sangkat*, qui se veulent transparents et proches des citoyens, sont ainsi largement sous contrôle du ministère de l'Intérieur²¹⁷.

L'autonomie financière et technique des *sangkat* est encore loin d'être effective, la relation de vassalité de la municipalité envers le gouvernement central, par l'intermédiaire des différents ministères, étant très prégnante. Cette situation empêche le déploiement de la

²¹⁵ La Municipalité récolte principalement de l'argent des taxes sur l'alcool et le tabac, sur le stationnement, sur les droits de passage des véhicules de transport dans la ville, sur les enregistrements des biens immobiliers et des véhicules, sur les emplacements de marché et les patentes en général, sur la taxe d'éclairage public et sur la taxe d'assainissement. La mise en place d'une taxe foncière en 2011 a permis à la municipalité de toucher 10 millions de dollars supplémentaires environ pour cette seule année, qui représentent près d'un quart du total du budget propre de la municipalité (entretien le 2 juin 2012 avec Mao Bora, directeur de la division de l'investissement et de la planification de la Municipalité de Phnom Penh). Cette nouvelle ressource fiscale représente peut-être pour la municipalité l'occasion de gagner une plus grande indépendance financière vis-à-vis de l'État central, bien que celui-ci ponctionne une partie importante de ces ressources par l'intermédiaire du Trésor national.

²¹⁶ Entretien avec un fonctionnaire de la Municipalité le 27 mai 2012.

²¹⁷ Une évolution récente du système de financement des projets de développement urbain permet à la municipalité d'adresser directement ses demandes de financement au Trésor national, sans passer par le ministère de l'Intérieur. Il est encore difficile d'évaluer l'impact d'une telle réforme aujourd'hui, mais ce nouveau système s'inscrit dans les objectifs de décentralisation que s'est fixé le gouvernement cambodgien.

« bonne gouvernance » tel qu'elle est prônée par les grandes institutions internationales, concepts qui figurent néanmoins au sein des textes de la loi organique²¹⁸.

Au sein des lois organiques de 2001 et de 2008, la notion de gouvernance s'apparente donc à une déclaration de principes encore floue et mal précisée. Ici, c'est bien le « système » de gouvernance, tel que l'indique la loi organique de 2001, qui pose question. Quels sont les acteurs de ce système, leurs marges de manœuvre et leurs moyens d'action ? Comment se traduit concrètement l'association du processus de municipalisation (déconcentration / décentralisation) avec la volonté de mettre en place un « système de gouvernance » ?

La loi de 2001 pose les bases du « concept de citoyen ». L'article 43, qui précise le rôle au niveau local des communes / *sangkat*, stipule notamment que le « concept de citoyen » doit être redéfini afin de développer le consentement mutuel et la conciliation. L'article 70 indique qu'une fois voté, le rapport annuel d'activité des *sangkat* doit être diffusé, particulièrement aux organisations et associations civiles les plus importantes. La loi de 2008 précise la participation citoyenne dans la conduite des affaires territoriales. Les citoyens doivent être consultés lors de tout conseil territorial – municipal, de *khan*, de *sangkat* – (article 38) ; les différents acteurs du territoire doivent être consultés lors de la formulation et la mise en place des plans de développement territoriaux (articles 38 ; 163 ; 164) ; les conseils territoriaux doivent s'assurer de la transparence de leurs décisions et de leurs actions et de la diffusion des informations auprès des administrés (articles 39 ; 43 ; 52).

Au regard des deux lois organiques de 2001 et 2008, qui fixent les nouvelles prérogatives des échelons déconcentrés de la gouvernance territoriale, la notion d'acteur est très vague. Si la loi de 2001 introduit le « concept de citoyen », elle n'en fournit pas une définition claire. De même, les moyens de la diffusion des informations relatives au développement des territoires ne sont pas clairement spécifiés, tout comme les modes de consultation des acteurs. De manière générale, le concept de gouvernance n'est pas

²¹⁸ L'article 3 de la loi organique de 2001 stipule que « le système de la gouvernance locale doit être implanté au niveau des communes / *sangkat* » (loi n° 0301/05, article 3). L'article 41 indique quant à lui que les communes / *sangkat* doivent veiller au respect de la « bonne gouvernance » dans le cadre du respect des « intérêts communs » des habitants. La nouvelle version de 2008 de la loi organique (loi n° 0508/017) précise la notion de gouvernance à l'échelle des *khan*, principalement l'article 97 : « dans le but d'établir, de promouvoir et de soutenir le processus de démocratisation dans le district [le district désigne ici le *khan*], le conseil de district devrait : aider chaque conseil de commune et de *sangkat* à établir, promouvoir et soutenir le processus de démocratisation ; travailler avec les conseils communaux et de *sangkat* pour promouvoir la participation de la société civile dans le processus de gouvernance qui engage le district, la commune et le *sangkat* ; s'informer et répondre aux besoins à l'intérieur du district et à ceux exprimés par les conseils communaux et de *sangkat*. »

clairement défini, et semble intrinsèquement lié au processus de décentralisation / déconcentration : en donnant plus d'autonomie aux échelons inférieurs de la hiérarchie territoriale, le processus de démocratisation amènera automatiquement une meilleure gouvernance territoriale, conséquence directe de la légitimation de l'autorité locale par le processus électoral.

Les enjeux du déploiement d'une meilleure gouvernance dépassent donc de loin la simple réforme institutionnelle visant une gestion plus efficace et transparente des ressources urbaines. Ces réalités sont cependant loin d'être propres au Cambodge : « dans le contexte du monde en développement qui nous intéresse ici, il reviendrait à la gouvernance urbaine de construire une "citadinité" en même temps qu'une citoyenneté "locale", au sein d'instances de gestion territoriale et de mise en œuvre de projets urbains, cadres d'une concertation démocratique » (Goldblum et Osmont, 2008 : 298). La construction de cette « citadinité » interroge d'emblée la capacité des institutions locales et internationales à pouvoir inventer un nouveau « citoyen ». La portée normative d'une telle démarche apparaît alors et interroge la réussite du projet.

c. Le sangkat : un échelon clé de la décentralisation et de l'autonomisation des territoires

La centralisation des décisions en matière d'aménagement et d'investissement tout comme la prégnance de l'État central dans le contrôle territorial masquent parfois une certaine autonomie dont disposent les institutions locales en matière de gestion des territoires urbains. En effet, la gestion des dynamiques socio-spatiales locales par les *sangkat* montre qu'ils représentent des échelons clés de l'organisation territoriale.

La gestion administrative et le contrôle social des populations locales sont encadrés par un second dispositif territorial, qui se lit à l'échelle des quartiers urbains. Les *sangkat* centralisent en effet des informations relatives à la composition socio-économique de leurs quartiers²¹⁹, aux infrastructures²²⁰, aux incidents de sécurité²²¹, aux problèmes de santé publique²²², aux finances et à l'investissement. Toutes ces informations sont enregistrées par le *sangkat*, et une partie est retranscrite au sein des rapports de *sangkat*, produits annuellement et présentés directement à la Municipalité, le *khan* en recevant aussi une copie. Les rapports de *sangkat* comportent notamment un volet « prospective », qui établit

²¹⁹ Nombre d'habitants, nombre de familles, nombre de femmes et d'hommes, nombre de femmes chefs de famille, nombre moyen d'enfants par famille, etc.

²²⁰ Dimension totale des voiries, dimension totale des voiries bétonnées, nombre d'écoles, d'hôpitaux et de dispensaires, de pagodes, etc.

²²¹ Types de conflits (familiaux, jeux, alcool, etc.) et d'interventions de la police.

²²² Nombre de malade du sida, problèmes liés aux accouchements et à l'insalubrité, etc.

les objectifs d'amélioration des conditions économiques, sociales et matérielles des quartiers urbains gérés par les *sangkat*. Ces rapports rappellent donc le bilan de l'année précédente et estiment le budget nécessaire aux objectifs qui y sont inscrits. En présentant le rapport à la municipalité, les *sangkat* font des demandes budgétaires à la Municipalité en fonction des besoins de financement estimés dans leurs rapports annuels.

En comparant les rapports des années 2008 et 2009 des *sangkat* de Tuol Sangke, Teuk Tla et Chbar Ampeul 2 (Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke, 2008, 2009 ; Bureau du *sangkat* de Teuk Tla, 2008, 2009 ; Bureau du *sangkat* de Chbar Ampeul 2, 2008, 2009), nous pouvons noter que les habitants supportent une part importante du financement de l'aménagement de leur territoire²²³. La part de la participation de la municipalité au budget de fonctionnement et d'investissement au sein des *sangkat* étudiés est comprise entre 0,5 % et 20 %. Ces taux changent d'une année sur l'autre, en fonction des infrastructures réalisées. La population, quant à elle, assure généralement plus de 80 % du total du financement de la construction et de l'entretien des infrastructures et du réseau.

En effet, les principes du financement de l'entretien des trottoirs et de la voirie, de l'amélioration du réseau viaire, de la construction ou l'entretien des pagodes par exemple s'appuient sur la base d'un partage des coûts de construction et d'entretien des infrastructures entre la population et les autorités territoriales, chaque partie devant prendre théoriquement en charge 50 % des coûts de construction. Le *sangkat* mobilise alors chaque *phum* pour participer à la récolte des fonds auprès de la population.

Par exemple, dans le cadre de la réfection des voiries, les sommes sont demandées par logement, en fonction de l'emprise sur les trottoirs de ces derniers. Le *sangkat*, après avoir déterminé la localisation de l'intervention et estimé les coûts des travaux, lance un appel d'offres par l'intermédiaire de la Municipalité. Une fois l'entreprise sélectionnée, la répartition de la prise en charge entre la Municipalité et les habitants et entre les habitants eux-mêmes est arbitrée par le *sangkat*. Les ménages les plus riches sont invités à donner une somme plus conséquente que les ménages moins aisés. Les dons d'argent se font directement du ménage au chef de *sangkat*, qui remet alors un reçu officiel. Les noms des donateurs et les sommes versées figurent notamment en annexe des rapports de *sangkat*, et

²²³ La fiabilité de tels documents est à mettre en question. Une analyse diachronique de plusieurs de ces rapports montre que certains sont une copie conforme de ceux publiés l'année précédente. Les dates et les chiffres ont été barrés et remplacés par de nouveaux, en fonction de l'année concernée. Certains chiffres paraissent par ailleurs peu plausibles. En effet, dans certaines colonnes, les chiffres sont identiques, seule la virgule change de place. Ces rapports permettent cependant de dégager quelques grandes tendances liées au rôle des institutions locales dans l'administration et l'aménagement de leurs territoires.

ces renseignements sont affichés sur des panneaux d'informations et devant les maisons des donateurs.

Cette forme de partenariat public / privé a été instaurée en 2000, sous l'autorité du gouverneur d'alors, Sophara Chea²²⁴. Elle permet à la Municipalité de pallier son manque de moyens et de reporter une partie du financement de la construction de la ville aux habitants, le système de contribution par l'impôt faisant grandement défaut (Renard, 2005). La réussite de ce système est souvent vantée par la Municipalité au cours de conférences internationales et fait parfois figure de modèle auprès d'autres pays en développement²²⁵. Ce système de financement du développement urbain s'inscrit tout à fait dans le processus de décentralisation / déconcentration, car elle permet aux *sangkat* de prendre en charge le développement de leur territoire en impliquant, du moins en apparence, les habitants dans la construction de leur territoire. Le système d'appel d'offres et la sollicitation des acteurs privés s'inscrivent par ailleurs dans la généralisation des partenariats publics / privés, outil primordial des politiques de décentralisation / déconcentration des institutions territoriales.

Le rôle des *sangkat* ne se limite cependant pas à la gestion de l'aménagement des territoires urbains locaux. Une partie importante de leur travail consiste à maintenir la sécurité publique en assurant un contrôle social des habitants. Face à la présumée centralisation des décisions en matière de développement urbain aux niveaux des échelons supérieurs de la hiérarchie territoriale et de l'État central, d'autres processus socio-politiques se jouent au niveau local. À l'opposé du mouvement descendant du pouvoir institutionnel, nous notons un mouvement ascendant des informations socio-spatiales.

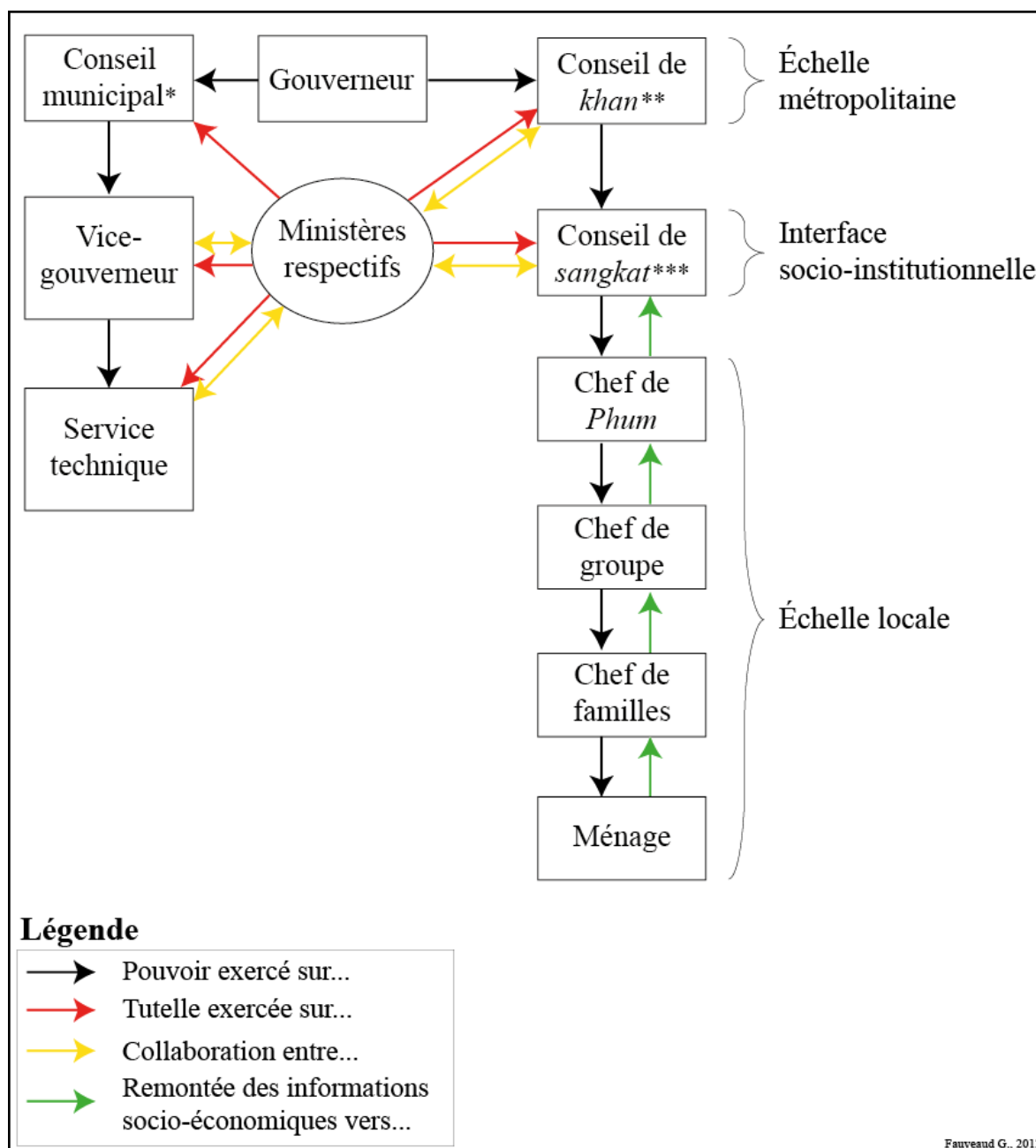
d. Le sangkat : entre aménagement territorial et contrôle social

Les *sangkat* sont notamment chargés, avec la police, de contrôler la population habitant leurs territoires. Plusieurs fonctions administratives et sociales leur sont à ce titre dévolues. Pour ce faire, les *sangkat* sont assistés sur le terrain par des chefs de *phum*, assistés de plusieurs chefs de groupes, eux-mêmes appuyés par des chefs de familles, qui ont la responsabilité d'un certain nombre de ménages. Le nombre de chefs de groupes et de chefs de familles, tout comme le nombre de ménages gérés par les chefs de familles, varient en fonction de la taille des territoires administratifs et des densités de population.

²²⁴ Sophara Chea gouverne Phnom Penh de 1998 à 2003, avant d'être remplacé par le gouverneur actuel.

²²⁵ Entretiens informels au sein de la Municipalité entre octobre et décembre 2010.

Schéma 9 : Une illustration simplifiée des relations entre les représentants de chaque niveau territorial



* Le « conseil municipal » est élu au suffrage indirect par les chefs de *khan*.

** Les « conseils de *khan* » sont élus au suffrage indirect par les chefs de *sangkat*.

*** Les « conseils de *sangkat* » sont élus au suffrage direct, à la proportionnelle, par la population.

Lors d'une décision concernant l'aménagement d'un territoire par exemple, l'ordre émane directement de la municipalité, pour être appliqué par le conseil de *khan*, qui commande directement le conseil de *sangkat*, qui met en œuvre le projet, avec l'aide du chef de *phum*, qui peut solliciter les habitants ou tout simplement les informer. Dans un mouvement inverse, la gestion des espaces locaux par des chefs de *phum*, de groupes et de familles permet tout d'abord une remontée des informations socio-spatiales (sur la population, les problèmes sociaux, etc.) afin d'assurer au *sangkat* un meilleur contrôle de son territoire, et ensuite d'installer des représentants de l'État au plus près de la population. En haut de la hiérarchie territoriale, la municipalité et ses différents services restent néanmoins sous la tutelle des ministères, qui s'exerce tant du point de vue politique que technique et financier.

Le chef de familles d'un *phum* de la ville-centre peut ainsi gérer plusieurs centaines de familles, lorsqu'un chef de familles d'un *phum* périphérique en gère quelques dizaines. À la différence des chefs de *phum*, les chefs de groupes et les chefs de familles ne sont pas rémunérés. Les *phum* ne disposent pas de fonds propres et n'engagent jamais aucune dépense. Ils ne font qu'appliquer les directives du *sangkat*.

Les chefs de *phum* sont généralement nommés par les chefs de *sangkat*, et gagnent en moyenne autour de 10 dollars par mois. Ce travail s'effectue donc en complément d'une autre activité, ou au moment de la retraite. Les chefs de *phum* ont généralement occupé une fonction dans l'administration territoriale, au *sangkat*, au *khan* ou à la municipalité. Ils peuvent être en place depuis très longtemps. Certains chefs de *phum* rencontrés ont été nommés par l'administration vietnamienne au cours des années 1980. L'assise sociale et politique qu'ils ont su forger au fil des ans leur permet d'être encore en place aujourd'hui.

En tant que représentant de l'État au niveau local, le *sangkat* fournit aux habitants des certificats attestant leur état civil et de leur domiciliation. Ces papiers permettent aux habitants de demander des prêts bancaires, le versement de leur retraite pour certains ou encore des livrets de famille à la police. Le *sangkat* est aussi chargé de contrôler les emménagements et les déménagements. Lorsqu'un ménage ou un individu souhaite déménager, il s'adresse au *sangkat* pour demander un justificatif de résidence, qu'il devra présenter aux autorités territoriales de son lieu d'emménagement, afin de faire enregistrer sa nouvelle résidence. Enfin, le *sangkat* enregistre et fournit les justificatifs lors des mariages, décès et naissances.

L'organisation administrative des bureaux de *sangkat* diffère en fonction des particularités de chacun des territoires :

« Il y a neuf personnes qui travaillent dans mon *sangkat*. Deux sont mes assistants, trois travaillent au département des femmes, un est comptable et deux sont chargés de la planification et de la construction. Nous avons aussi un employé du ministère de l'Intérieur chargé de nous assister dans les affaires administratives. »²²⁶

« Nous avons onze personnes qui travaillent pour le *sangkat* ici. J'ai trois assistants, qui s'occupent de l'administration et des relations avec les chefs de *phum*. Nous avons deux comptables, deux personnes travaillent aux affaires sociales, trois personnes sont au bureau de la planification et de la construction et une personne s'occupe des investissements. [...] Dans d'autres *sangkat*, c'est différent. Les *sangkat* dans le centre de

²²⁶ Entretien le 31 juillet 2009 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 1.

Phnom Penh ont plus d'employés. Le *sangkat* du Wat Phnom, par exemple, a un service qui s'occupe du patrimoine. Ils ont un service juste pour cela. »²²⁷

Les *sangkat* organisent la diffusion d'informations émanant des services de la Municipalité, des ministères et de différentes organisations de la société civile. Dans le cadre de l'évolution de la gouvernance territoriale, le *sangkat* peut accueillir des réunions de sensibilisation organisées par des associations locales.

Les relations entre le *sangkat* et le haut de la hiérarchie territoriale varient en fonction des territoires. Plus les territoires représentent un enjeu économique important, plus les chefs de *sangkat* sont amenés à avoir des liens directs avec la Municipalité ou les ministères. La plupart des *sangkat* s'adressent cependant principalement au *khan* :

« Nous faisons des rapports au *khan* et nous le sollicitons parfois pour de l'assistance technique et de l'appui institutionnel pour certaines demandes à la Municipalité. Nous travaillons très peu directement avec la Municipalité. Quand nous avons des demandes à faire, nous nous adressons au *khan*. »²²⁸

D'autres, tout en insistant fortement sur le nécessaire respect de la hiérarchie, indiquent certaines relations privilégiées avec le haut de la hiérarchie territoriale :

« Le *khan* nous sert principalement à renforcer notre autorité politique auprès de la Municipalité. Nous nous adressons à lui pour avoir du soutien. [...] Il faut respecter la hiérarchie. Pour certains projets importants, nous nous adressons parfois directement à la Municipalité. Il faut passer par le *khan* pour avoir le soutien technique de certains départements de la Municipalité. Notre relation avec les ministères passe aussi par le *khan*. Nous ne pouvons pas contourner la hiérarchie. »²²⁹

« Notre *sangkat* se trouve près d'un axe important. Il y a beaucoup d'enjeux économiques. Parfois, nous traitons directement avec la Municipalité, lorsqu'il y a des investissements immobiliers importants ou des projets d'investissements. »²³⁰

Les *sangkat* assurent ainsi des fonctions administratives diverses, sont chargés de gérer l'aménagement de leur territoire et d'appliquer les directives des ministères et de la Municipalité par l'intermédiaire du *khan*. Le *phum*, quant à lui, sert de relais administratif et social entre le *sangkat* et les quartiers urbains.

Le *phum* fournit tout d'abord les attestations nécessaires à la population lors de demande de papiers officiels au *sangkat*. Il est le référent au niveau local de la situation matrimoniale et résidentielle des habitants, et c'est notamment à partir de son travail que

²²⁷ Entretien le 28 juillet 2009 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²²⁸ Entretien le 28 juillet 2009 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 1.

²²⁹ Entretien le 4 août 2009 avec le chef du *sangkat* Tuol Sangke.

²³⁰ Entretien le 13 décembre 2010 avec le chef du *sangkat* Teuk Tla.

sont rédigés les rapports de *sangkat*. Le *sangkat* fournit régulièrement aux *phum* certaines directives émanant de la Municipalité, de ministères et du *khan*. Les *phum* servent donc avant tout de relais communicationnels pour les *sangkat* tout en étant leurs référents sur le terrain :

« Mon travail consiste à : compter la population, les arrivées et les départs ; faire attention aux habitants (violences domestiques, vols, bagarres) ; être le témoin des transactions foncières, des arrangements entre les habitants, de leur état civil ; accompagner la construction de différentes infrastructures. »²³¹

« Le *sangkat* nous transmet des informations sur différents sujets. Il nous donne des notes sur la santé, l'éducation, les incendies, la loi. Par exemple, le ministère de la Santé a organisé une campagne pour les vaccinations. Il va y avoir ce mois-ci des vaccinations gratuites pour les enfants de moins de six ans. Nous sommes chargés de donner l'information aux chefs de familles, qui vont le dire aux gens. »²³²

Le *phum* joue aussi un rôle très important dans le contrôle, la surveillance et la résolution des conflits au niveau des quartiers. Il est chargé d'assurer la sécurité publique sur son territoire. Il est un interlocuteur privilégié lors de conflits de voisinage ou matrimoniaux. S'il n'arrive pas à régler un conflit, le chef de *phum* s'adresse au *sangkat*, qui gère alors le problème. Le *phum* collabore souvent avec la police. Pour les habitants, il doit être un référent de confiance :

« J'ai été nommé par le *sangkat*, parce que je connais bien le quartier et les habitants. Les gens ont confiance en moi et c'est le rôle d'un chef de *phum*. »²³³

« Ici, je fais beaucoup attention à la sécurité. Je fais des copies des pièces d'identité pour contrôler les gens et repérer les voleurs. Lorsque les salaires des usines arrivent, il y a beaucoup de vols et de violence. [...] Avec les ouvrières, il y a aussi des problèmes domestiques. Il faut faire attention. [...] Tout le monde me connaît ici. La plupart du temps, la police ne se mêle pas des problèmes. C'est moi qui les règle. »²³⁴

Le binôme *phum* / *sangkat* représente le dispositif clé de la gestion des espaces locaux, ce qui explique que le processus de décentralisation / déconcentration entamé depuis la municipalisation s'appuie principalement sur un transfert des pouvoirs vers le *sangkat*. Cette réorganisation de la gestion territoriale a notamment eu pour résultat une transformation des prérogatives administratives des *phum* :

²³¹ Entretien le 1^{er} juin 2009 avec le chef du *phum* Daum Sleng 2, *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²³² Entretien le 16 décembre 2010 avec le chef du *phum* Daum Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²³³ Entretien le 16 décembre 2010 avec le chef du *phum* Daum Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²³⁴ Entretien le 24 septembre 2009 avec le chef du *phum* Chongthnal Khangleach, *sangkat* Teuk Tla.

« Depuis 2008, les *phum* ont moins d'importance dans la régulation des transactions foncières. Nous ne pouvons plus gérer les transactions foncières comme avant. Nous devons toujours certifier que les habitants sont bien les propriétaires ou qu'ils habitent ici par exemple, mais nous avons juste un tampon, pas de certificat. [...] Ce sont maintenant les *khan* et les *sangkat* qui gèrent le plus ce genre de choses. Certaines personnes ne passent même plus par nous pour avoir un certificat foncier, ils vont directement au *sangkat*. »²³⁵

« Avant 2002 dans notre *sangkat*, tous les chefs de groupes et de familles recevaient de l'argent, donc tout le monde travaillait. Après 2002, les chefs de groupes et de familles ne reçoivent plus d'argent. Aujourd'hui, sur mes 58 chefs de groupes, tous sont bénévoles. Du coup, seulement 10 travaillent réellement. »²³⁶

L'autorité du *sangkat*, secondé par le *phum*, se trouve donc au cœur des mouvements descendants des décisions en matière de développement des territoires et des mouvements ascendants des informations ayant trait aux profils socio-économiques des habitants. L'objectif de développer une meilleure gouvernance des territoires urbains en favorisant la transparence du travail institutionnel, la diffusion des informations et la participation citoyenne se traduit principalement par un transfert des pouvoirs territoriaux vers les *sangkat*, qui s'assimilent à une interface socio-institutionnelle (schéma 9).

L'importance de cet échelon territorial n'est pas sans rappeler le transfert croissant de compétences aux arrondissements / districts des territoires vietnamiens, pris eux aussi dans une dynamique de décentralisation / déconcentration (Albrecht, Hocquart et Papin, 2010). L'organisation de la hiérarchie territoriale actuelle à Phnom Penh fut mise en place pendant la République populaire de Kampuchéa (1979-1989), largement sous tutelle de l'autorité vietnamienne²³⁷. La centralisation des pouvoirs territoriaux autour du haut de la hiérarchie administrative et la présence de représentants de l'autorité administrative au plus près de la population évoquent directement le contrôle socio-territorial tel qu'il est mis en place au sein de pays socialistes en Asie comme la Chine, le Laos et le Vietnam.

La gestion tricéphale de l'administration territoriale vietnamienne entre le Parti, les conseils populaires (législatif) et les comités populaires (exécutif) – présents conjointement à tous les niveaux de la pyramide territoriale – n'a cependant pas cours au Cambodge. S'il n'existe pas au Cambodge, à la différence du Vietnam, de parti unique, on peut interroger le rôle des *sangkat* dans l'encadrement et l'embrigadement politique de leurs administrés.

²³⁵ Entretien le 16 juillet 2009 avec le chef du *phum* Daum Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²³⁶ Entretien le 31 juillet 2009 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul 1.

²³⁷ La nouvelle organisation territoriale cambodgienne est inscrite dans la constitution de la République populaire du Kampuchéa adoptée en 1981. Cette nouvelle administration officialise le passage d'une division territoriale à cinq niveaux (région administrative, province, district, commune, hameau), héritée de la période coloniale, à une division territoriale à trois niveaux (province / ville, district, commune) (Prum, 2005 : 113-114).

La surveillance des partis d'opposition et de leurs membres et la diffusion d'informations en faveur du Parti du peuple cambodgien révèlent le rôle politique de premier plan des échelons inférieurs de la hiérarchie territoriale. Un nombre important de ménages nous déclarait recevoir des informations politiques ou assister à des réunions politiques au sein du *phum* et du *sangkat*. Ces faits illustrent l'ambivalence des politiques de décentralisation mises en place au sein de nations contrôlées par un parti quasi unique, lorsque le multipartisme semble n'avoir qu'une réalité symbolique, comme c'est le cas au Cambodge.

Les évolutions de la gouvernance territoriale que nous venons de présenter ne sont cependant pas homogènes. La transformation des espaces urbains périphériques a notamment pour conséquence la mise en place d'une gouvernance à plusieurs vitesses. La transformation des secteurs d'habitations et l'apparition de nouveaux projets immobiliers s'accompagnent d'une évolution de la gestion des territoires locaux, qui remet en question la présumée centralisation des pouvoirs autour du haut de la hiérarchie territoriale et de l'État central. De manière plus globale, la centralisation des pouvoirs admise par bon nombre d'acteurs du développement ne résiste pas à un examen plus attentif des relations socio-politiques qui se jouent au sein des espaces urbains.

2) Les territoires aux prises avec des groupes d'intérêts citadins

La centralisation des pouvoirs en matière d'aménagement et de gestion des espaces urbains masque une réalité plus complexe. À l'échelon local, les relations entre les institutions territoriales et les habitants apparaissent très hétérogènes en fonction des différents secteurs d'habitations étudiés.

À un autre niveau d'analyse, la mainmise sur le contrôle des territoires par les échelons supérieurs de la hiérarchie territoriale cache une fragmentation socio-institutionnelle importante : les rapports de force entre les habitants et les institutions, entre les habitants eux-mêmes et entre les acteurs publics et privés témoignent de la complexité des rapports de pouvoir. Ces réalités particulières conditionnent notamment les modes d'intervention des acteurs de la construction de la ville.

a. Un transfert de la gestion des espaces locaux aux habitants et acteurs privés

Les habitants des espaces périphériques déclarent être en contact avec les autorités municipales (de la Municipalité aux chefs de familles) pour six principales raisons : l'aménagement de leur espace de vie (construction d'infrastructures, entretien du réseau, etc.), la gestion des biens immobiliers (dimension des parcelles, vérification des

constructions, etc.), la transmission d'informations générales ayant trait à la gestion des espaces de vie (la sécurité par exemple), la gestion administrative (mariage, décès, naissance, certificats divers, etc.) et la diffusion d'informations relatives à certaines pratiques quotidiennes (santé publique, gestion budgétaire, alcoolisme, jeu d'argent, etc.).

Les rapports entre les habitants et les institutions du *sangkat* et du *phum* sont marqués de fortes disparités entre les différents secteurs d'habitations étudiés. Par exemple, la manière dont s'établissent les contacts entre ces autorités territoriales et les habitants n'est pas la même dans les secteurs d'habitations récents que dans les secteurs d'habitations précaires.

L'attention que portent les autorités locales aux secteurs d'habitations les plus précaires correspond d'une part aux impératifs de la gestion de problèmes sociaux, plus nombreux dans ces espaces, et d'autre part à la volonté d'assurer un contrôle social et sécuritaire plus important auprès de groupes souvent considérés négativement :

« Je suis le seul chef de groupe de ce quartier. [...] Je communique presque tous les jours par talkie-walkie avec le *phum*, le *sangkat* et la police. Je les appelle dès qu'il y a un problème. Pour les vols, je préviens la police. Pour les problèmes domestiques, je préviens le *phum*. Lorsqu'il y a de grosses bagarres, je préviens le *sangkat*, qui s'occupe immédiatement du problème. Il y avait beaucoup de bagarres avant, mais nous contrôlons mieux le quartier maintenant. »²³⁸

Au sein des secteurs d'habitations précaires, les contacts entre les chefs de *phum* et les habitants sont quotidiens. Les chefs de groupes assurent une vigilance permanente et tiennent régulièrement au courant les chefs de *phum*. À Chbar Ampeul, Teuk Tla et Tuol Sangke, tous les habitants des secteurs d'habitations précaires connaissent le nom du chef de *phum* et son lieu de travail. En retour, le chef de *phum* connaît pratiquement tous les habitants, ainsi que leurs situations matrimoniales et matérielles²³⁹. Cet encadrement social et sécuritaire des populations les plus précaires contraste avec la quasi-absence de contact entre les habitants des quartiers de compartiments récents et les autorités locales.

En effet, plus de 50 % des ménages interrogés au sein des espaces de compartiments récents déclarent ne jamais être en contact avec les autorités de leur *sangkat* et de leur *phum* :

²³⁸ Entretien le 23 septembre 2009 avec un chef de groupe d'un secteur d'habitations principalement composé de logements ouvriers dans le *phum* Chongthnal Khangleach, *sangkat* Teuk Tla.

²³⁹ Nous notons là une différence majeure entre les espaces périphériques et les espaces centraux, où la nombreuse population et l'intensité des mobilités empêchent bien souvent le chef de *phum* de connaître directement chacun de ses administrés.

« On ne voit jamais le chef de *phum* ou le chef de *sangkat*. Il ne vient jamais ici. Je ne sais pas où il habite et où est le bureau du *phum*. [...] Non, je ne connais pas le chef de groupe. Je pense qu'il n'y en a même pas ici. »²⁴⁰

Cette rareté des relations entre les autorités locales et les habitants au sein des secteurs de compartiments récents témoigne d'une certaine forme de déterritorialisation des projets immobiliers récents. La résidence semble ici prendre le pas sur l'environnement urbain au sein duquel elle est implantée. La déconnexion relative de ces habitants avec les autorités locales est par ailleurs renforcée par un transfert des responsabilités en matière d'aménagement et de gestion sociale des territoires vers les habitants et les opérateurs privés des projets immobiliers récents.

Ainsi, la fragmentation des espaces urbains autorise-t-elle de nouvelles formes de gouvernances, qui révèlent les ambiguïtés de la participation citoyenne au niveau local – du moins telle qu'elle est définie dans les textes encadrant le processus de déconcentration / décentralisation –, qui se heurte bien souvent aux intérêts des acteurs privés et publics locaux.

Photographie 68 : Une voirie précaire dans un secteur d'habitations périphérique principalement constitué de logements ouvriers à Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre une route secondaire en terre qui traverse un secteur d'habitations en périphérie. L'aménagement de cet espace, principalement habité par des ménages ayant des revenus moyens ou faibles et par des ouvriers de la confection, ne semble pas être une priorité pour les autorités locales.

Le mode de financement de la construction et de l'entretien des infrastructures locales qui, comme nous l'avons dit, implique une participation monétaire des ménages

²⁴⁰ Entretien le 16 septembre 2009 avec une habitante d'un *borey* situé dans le *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla.

bénéficiaires, génère de fortes disparités dans le développement des espaces périphériques. Si les autorités locales déclarent que l'apport monétaire de la Municipalité est plus conséquent lors de l'aménagement d'espaces habités par des ménages précaires²⁴¹, ces territoires restent les moins bien équipés.

Photographie 69 : Une voirie récente dans un quartier pavillonnaire périphérique de Teuk Tla



Cliché : Fauveaud, 2009.

Ce cliché montre un secteur d'habitations principalement constitué de logements individuels. La route secondaire, récemment rénovée, dessert notamment le logement du chef de *phum*, qui est, selon lui, à l'initiative de la rénovation de la route, principalement financée par les ménages du quartier, majoritairement aisés.

Les photographies 68 et 69 montrent la différence entre l'aménagement d'un quartier résidentiel récent au sein du *sangkat* Teuk Tla et celui d'un espace principalement habité par des ménages précaires, situé à quelques centaines de mètres du premier quartier résidentiel. L'aménagement des secteurs d'habitations précaires étudiés au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2 témoigne des mêmes dynamiques.

²⁴¹ Selon les autorités locales, la participation des ménages les plus précaires au développement des infrastructures peut se limiter par exemple à 20 % du coût des travaux.

Photographie 70 : La construction d'un pont précaire par les habitants dans le sangkat Chbar Ampeul 2



Cliché : Fauveaud, 2009.

Cette photographie montre un pont fabriqué avec des planches et des bouts de bois. Situé dans un espace encaissé, ce secteur d'habitations est complètement inondé en saison des pluies, pendant plus de quatre mois par an. Ce pont, construit par les habitants, permet un meilleur accès aux habitations.

Photographie 71 : Une mobilisation communautaire supervisée par une association



Cliché : Fauveaud, 2009.

Ce cliché montre une réunion d'habitants d'un espace précaire du *sangkat* Chbar Ampeul 2. La réunion est animée par une habitante, qui assure le rôle de « chef de la communauté ». Ce processus de dynamique communautaire a été élaboré par l'organisation Urban poor women development (UPWD), qui suit le développement des projets, et gère les différents problèmes (conflits par exemple) rencontrés par les habitants. Nous voyons ici un exemple typique d'un projet de type *community building*, dont sont friandes les organisations internationales et un nombre important d'organisations non gouvernementales.

Au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2, l'association UPWD²⁴² développe des projets communautaires dans le but d'aider les habitants à se mobiliser pour construire leurs propres infrastructures pour se protéger des inondations²⁴³ (photographies 70 et 71). Le chef de *phum* accompagne les démarches et représente les autorités lors des réunions publiques. Le *sangkat* accueille par ailleurs certaines réunions et favorise une diffusion de l'information. Ce type de relation tripartite entre les habitants, une association civile et les autorités locales entre tout à fait dans les objectifs de gouvernance portés par les organisations internationales, les organisations non gouvernementales et les institutions cambodgiennes. Pourtant, ce type de relation accroît parfois un certain désengagement de l'État dans le financement du développement des habitats les plus vétustes. La prise en charge de l'accompagnement social des populations les plus précaires par des organisations privées peut par ailleurs poser problème.

À Teuk Tla, l'organisation Urban poor development fund (UPDF) aide 45 ménages propriétaires dans la constitution d'une « tontine » gérée par les habitants. Ce fond permet principalement aux habitants de financer l'entretien de leur logement. Un habitant, nommé par les autres ménages « chef de la communauté », se charge de collecter de l'argent auprès des propriétaires qui souhaitent participer à la tontine. UPDF demande la récolte de deux millions de riels²⁴⁴ au total et propose une capacité d'emprunt de vingt millions de riels²⁴⁵ répartis entre les ménages qui ont participé. Le remboursement de l'emprunt est ensuite échelonné. Cette forme de micro-crédit qui s'appuie sur une organisation communautaire d'un groupe de personnes n'est pas rare au Cambodge. Le « chef de la communauté » rend régulièrement des comptes à UPDF, au *phum* et au *sangkat*.

Plusieurs habitants nous rapportaient les problèmes posés par la gestion de la tontine. Le « chef de la communauté » serait proche des autorités locales et de certains employés de UPDF, avec lesquels il se serait entendu pour faire bénéficier certains ménages du prêt, au détriment des autres. Si ces faits sont difficiles à vérifier,

²⁴² Selon les dires de l'association, UPWD a été créé en 1997. Elle travaille principalement à l'amélioration des conditions de vie de familles urbaines précaires et particulièrement auprès d'enfants et de femmes séropositifs. Cette organisation travaille au sein de quartiers informels menacés par les évictions forcées. Elle pratique notamment le *community building*, c'est-à-dire la mobilisation de plusieurs familles auto-organisées autour d'un projet et d'objectifs communs. Elle travaille en partenariat avec des organisations confessionnelles comme Worldvision et Misereor, de grandes organisations internationales comme UN-Habitat, ou encore des organismes de coopération internationale comme la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) (<http://upwd.org>).

²⁴³ Entretien le 22 novembre 2009 avec M^{me} Soum Samoun, directrice de l'association Urban poor women development.

²⁴⁴ Environ 400 euros.

²⁴⁵ Environ 4 000 euros.

l'identification d'un « chef de communauté » génère souvent des tensions, qui révèlent les luttes de pouvoir entre les habitants à l'échelle locale.

La proximité de UPDF avec certains fonctionnaires de la Municipalité et les nombreuses suspicions de détournements de fonds dont elle fait l'objet²⁴⁶ illustrent plus largement les problèmes que peut poser la délégation de la gestion des territoires à certains acteurs privés, fussent-ils assimilés à la société civile. Par ailleurs, l'identification et la constitution de « communautés » sont parfois peu pertinentes au regard de la réalité des relations sociales à l'intérieur des lieux de vie, ce qui génère bien souvent des tensions entre des familles qui souhaitent prendre le contrôle sur telle ou telle ressource. La participation des citoyens aux affaires locales, qui correspond tout à fait aux objectifs d'une meilleure gouvernance territoriale, ne signifie ainsi pas automatiquement une gestion plus transparente et efficace des ressources urbaines locales.

La construction de nouveaux secteurs d'habitations permet concomitamment un désengagement des institutions locales dans la gestion du développement urbain. À Teuk Tla, certains habitants d'un *borey* s'organisent par exemple eux-mêmes pour assurer leur sécurité :

« Il y a eu des vols dans le *borey* il y a deux ans. Ils ont volé des générateurs d'air conditionné. Du coup, nous sommes allés voir la police et ils nous ont demandé de payer pour la surveillance du quartier. Nous donnons 200 dollars à la police tous les mois pour qu'ils patrouillent dans le secteur. Parfois, un policier dort dans le *borey*. Les familles payent environ 5 dollars chacune, ça dépend des mois. La police ne patrouille que dans le secteur où les gens ont payé. Plus loin dans le *borey*, la police n'y va pas. »²⁴⁷

Dans les quartiers fermés ou semi-fermés comme les *borey*, les autorités locales et la police sont peu présentes. En cas de conflit entre habitants, le *phum* et le *sangkat* interviennent très rarement :

« Nous nous occupons très peu des *borey* et des endroits comme ça. Il y a beaucoup de travail déjà avec certains quartiers. Les habitants [dans les *borey*] arrivent généralement à trouver une solution, ils n'ont pas besoin de nous. Nous y allons, lorsqu'il y a d'importants problèmes, c'est tout. »²⁴⁸

Alors que la police surveille les secteurs d'habitations précaires de près, elle vend ses services aux habitants plus aisés. Il n'est pas rare de voir des gardes employés par des sociétés privées surveiller certains quartiers centraux et péri-centraux. Les espaces de

²⁴⁶ Entretiens informels à la Municipalité entre avril et septembre 2008.

²⁴⁷ Entretien le 14 septembre 2009 avec un habitant d'un *borey* du *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla.

²⁴⁸ Entretien le 13 décembre 2010 avec le chef du *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla.

marché par exemple font souvent l'objet de tels dispositifs sécuritaires, les commerçants craignant le vol de leur matériel, servant à la vente et au stockage des marchandises, pendant la nuit²⁴⁹.

Cette situation peut aussi poser problème au sein des secteurs d'habitations plus aisés. La viabilisation de ces nouveaux espaces urbains est réalisée par le promoteur, qui assure la connexion des logements aux services d'eau potable et d'électricité. Si certains promoteurs installent des compteurs dans chaque logement afin que chacun paye directement au fournisseur sa consommation, il est courant que le règlement des factures se fasse directement auprès du promoteur, en fonction d'une tarification établie par ce dernier. Cette situation n'est pas sans poser problème, et les conflits entre les habitants et les promoteurs ne sont pas rares :

« Nous payons l'eau et l'électricité deux fois plus cher que ce qu'elles coûtent réellement. Le propriétaire du *borey* a augmenté les prix en nous disant qu'il fallait entretenir le réseau et que nous devions participer. Mais, en réalité, il veut juste nous prendre plus d'argent et, si nous ne payons pas, il refuse que nous réalisions des aménagements dans notre maison ou sur les trottoirs. [...] Nous sommes allés voir le *sangkat* et le *phum* plusieurs fois, mais ils nous disent qu'ils ne peuvent rien faire. »²⁵⁰

Les contrats de vente des logements au sein des *borey*, lorsqu'ils existent, n'indiquent souvent pas les coûts inhérents à l'entretien du projet ou aux raccords aux infrastructures d'eau et d'électricité. Les indications sont habituellement données oralement lors de l'achat du lot ou du logement. Il n'existe ordinairement pas de cahier des charges qui régleme la construction des habitations. Les directives techniques – hauteur de la construction, dimension de l'emprise sur le trottoir, construction d'une fosse septique par exemple – se font oralement entre le promoteur et l'acheteur. Ici encore, cette situation peut générer des conflits entre les propriétaires individuels et les promoteurs, ou entre les propriétaires eux-mêmes, certains se sentant lésés :

« La propriétaire de ce compartiment a pu construire un agrandissement fermé de son logement sur le trottoir sans rien demander à personne. Nous, nous n'avons pas eu le droit, sous prétexte que le promoteur ne pouvait permettre cela à tous les habitants. Nous lui avons dit que cela n'était pas juste, mais il ne nous a pas écoutés. Depuis, nous ne lui parlons plus. »²⁵¹

²⁴⁹ Par exemple, l'espace environnant le marché Lek Boun dans le *sangkat* Teuk Lak 1 est quadrillé et surveillé la nuit par une société de gardiennage privée, payée par les commerçants et les habitants du quartier.

²⁵⁰ Entretien le 5 mai 2009 avec un habitant d'un *borey* situé dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2.

²⁵¹ Entretien le 28 mai 2009 avec un habitant d'un *borey* situé dans le *sangkat* Chbar Ampeul 2.

Que ce soit au sein des secteurs d'habitations précaires, des espaces de *borey*, des secteurs d'habitations mixtes ou des espaces périurbains, la gestion des territoires périphériques est partiellement prise en charge par des ménages aisés – principalement des propriétaires fonciers et des entrepreneurs locaux –, qui se substituent bien souvent aux autorités locales. Généralement bien connectés avec les autorités territoriales, ces notables locaux ont le pouvoir financier d'assurer un contrôle social et économique sur leur territoire. Ils entretiennent des relations privilégiées avec le *sangkat*, le *khan* et parfois avec la municipalité ou l'État central.

b. Quelle dynamique de privatisation derrière la déconcentration ?

Au sein des projets immobiliers récents, la privatisation de la gestion des espaces de vie se caractérise notamment par un transfert des compétences des autorités locales vers les promoteurs privés, lorsque ces derniers continuent de gérer les espaces résidentiels qu'ils ont construits :

« Le propriétaire organise des réunions pour le financement de la construction ou de l'entretien des routes à l'intérieur du *borey*. Tout le monde ne vient pas, mais si l'on ne vient pas, quelqu'un qui était à la réunion nous dit ce qui a été décidé. Lorsqu'il faut faire des travaux, nous payons une partie des coûts directement au promoteur. [...] Parfois, le chef de *phum* assiste aux réunions, mais il n'y a jamais quelqu'un du *sangkat*. »²⁵²

Ici, le propriétaire du *borey* gère le développement des infrastructures locales selon le même principe du partage des coûts entre les autorités locales et les habitants, le propriétaire se substituant à l'autorité territoriale. L'éventuelle présence du chef de *phum* indique que les autorités locales ne contrôlent que partiellement, ou de loin, le processus. La multiplication des projets immobiliers privés, et avec elle la privatisation des espaces de vie, permet donc à la municipalité de reporter une partie des coûts relatifs au développement des infrastructures vers les promoteurs privés :

« S'il y a des problèmes dans mon *borey*, je vais directement au bureau du *sangkat* pour expliquer le problème et voir comment on peut le résoudre. Je connais bien le chef du *sangkat*, je vais souvent le voir. Certains problèmes ne peuvent se résoudre comme ça, mais c'est très rare. La plupart du temps, je peux régler les problèmes moi-même, tout en informant le *sangkat*. »²⁵³

²⁵² Entretien le 17 août 2009 avec une habitante d'un *borey* situé dans le *phum* Chruy Bassac, *sangkat* Prek Pra.

²⁵³ Entretien le 9 août 2009 avec le propriétaire d'un *borey* situé dans le *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla.

Les ménages les plus aisés des quartiers de compartiments récents et des secteurs d'habitations principalement constitués de maisons individuelles déclarent se rendre régulièrement au *sangkat* pour parler affaires. Ils entretiennent un lien direct avec le chef de *sangkat* et les chefs de *khan*, alors que les autres habitants n'ont pas d'accès direct à ces échelons territoriaux. Les *sangkat* sont ainsi des interlocuteurs et des partenaires privilégiés des notables locaux et de la nouvelle bourgeoisie des espaces périphériques :

« Il est toujours normal d'aller voir le chef de *sangkat* lorsque l'on arrive dans un nouveau quartier. Il est bien de le rencontrer, car, si nous faisons des affaires, il faudra nécessairement passer par lui. [...] Toutes les personnes riches connaissent les autorités locales, même s'ils n'ont pas toujours affaire à eux. »²⁵⁴

Au sein des quartiers, ces relations privilégiées entre des acteurs privés et les autorités locales permettent à ces dernières de toucher d'autres types de revenus, sous forme de rétribution pour « services rendus » :

« Lorsque les gens ont un plan de construction, ils nous le montrent et nous n'avons pas besoin de traiter avec eux. Lorsque les gens n'ont pas de plan de construction, ils sont obligés de passer par nous. Nous vérifions la construction, que cela se passe bien et qu'il n'y ait pas de problèmes. »²⁵⁵

Les dépôts de permis de construire au cadastre étant minoritaires, les autorités de *sangkat* traitent directement avec la plupart des individus et des promoteurs qui construisent de nouveaux logements au sein de leur territoire administratif. La « vérification de la construction » est généralement associée à une rétribution au *phum* et au *sangkat*, qui reverse une partie au *khan*, lorsque ce dernier n'est pas associé aux négociations. De même, les investisseurs plus importants participent de ces négociations tout à fait formelles :

« Ce n'est pas le *sangkat* qui investit dans les infrastructures, mais les investisseurs eux-mêmes. Il y a sept importants investisseurs à Tuol Sangke, mais aucun n'habite ici. [...] Nous vérifions tous les plans de construction avant que les investisseurs ne construisent. Nous sommes en relation constante avec ces investisseurs et nous vérifions qu'ils font bien les travaux de route, de drainage et d'assainissement qu'ils avaient promis. [...] Pour les familles, c'est différent. Nous leur disons qu'il faut qu'ils se connectent aux réseaux, mais nous ne l'imposons pas. Nous faisons de la prévention sur la propreté et la salubrité, mais c'est eux qui décident. Par contre, nous disons à l'investisseur de vérifier. »²⁵⁶

²⁵⁴ Entretien le 9 novembre 2010 avec un investisseur immobilier habitant le *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla.

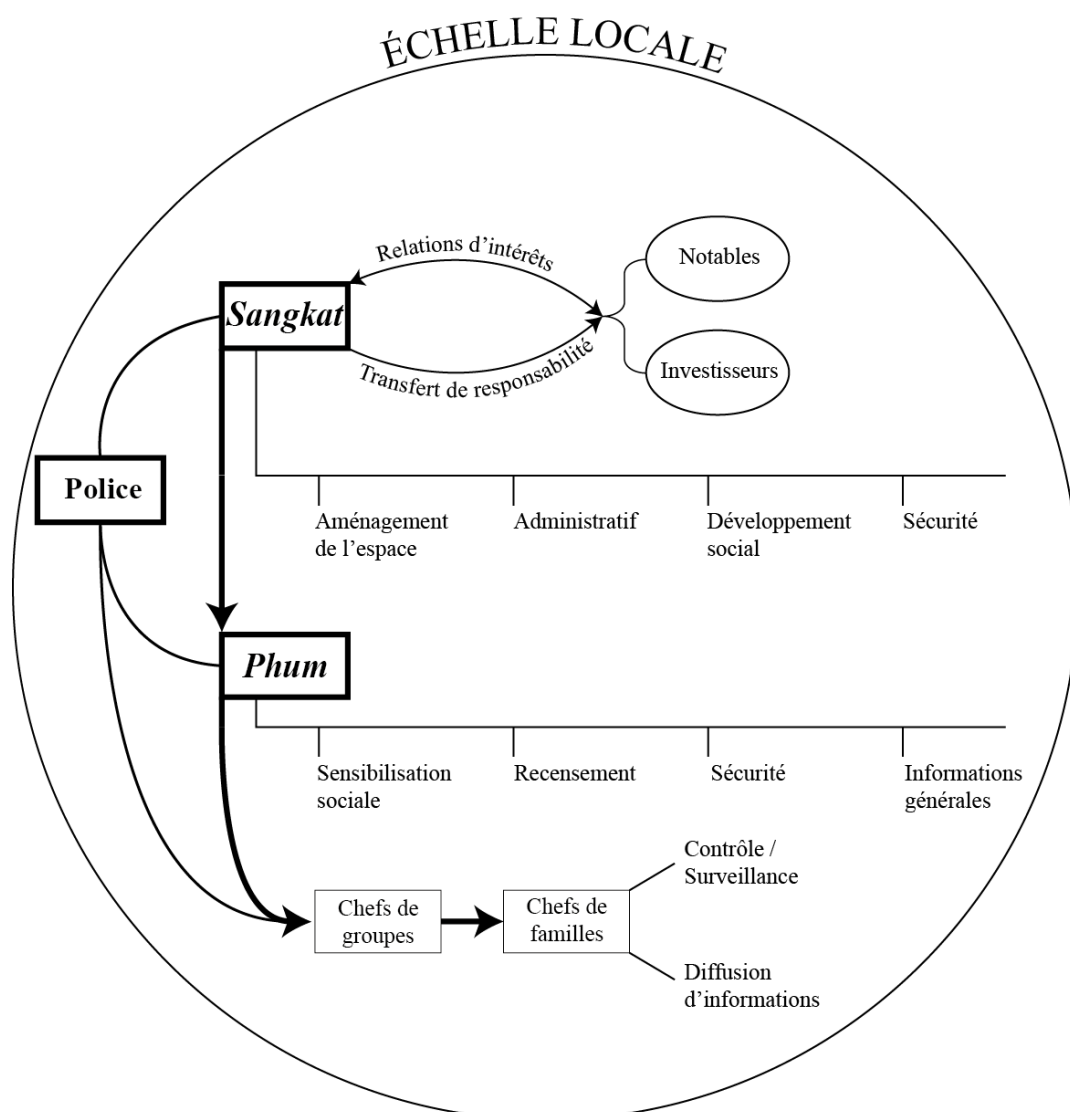
²⁵⁵ Entretien le 13 décembre 2010 avec le chef du *sangkat* Teuk Tla.

²⁵⁶ Entretien le 4 août 2009 avec le chef du *sangkat* Tuol Sangke.

Ces relations donnent lieu à des transferts financiers, qui alimentent les caisses des *sangkat* et des *khan*. Une partie des fonds récoltés est partagée entre les fonctionnaires, tandis qu'une autre sera réinvestie dans le développement du territoire :

« Les *sangkat* et les *khan* récoltent de l'argent surtout auprès des investisseurs et des grands propriétaires. Tout le monde le sait et c'est normal. Eux, ils n'ont pas d'argent du ministère de l'Intérieur. [...] nous ne pouvons pas réellement appeler cela une "caisse noire", mais plutôt une "caisse blanche", car tout le monde le sait ! [...] Les *sangkat* ont une bonne position, car ils traitent souvent directement avec les investisseurs, qui ne passent ni par le *phum* ni par le *khan*. »²⁵⁷

Schéma 10 : Les responsabilités des autorités territoriales et les relations entre acteurs au sein des espaces locaux de Phnom Penh



Ce schéma illustre les relations horizontales et verticales entre les différents acteurs territoriaux de l'échelle locale. Les notables et investisseurs locaux ont un accès privilégié au *sangkat*. Ils ont un accès privilégié aux échelons territoriaux, contrairement aux autres habitants, qui sont aux prises avec les différents dispositifs de surveillance et de contrôle inhérents aux politiques territoriales.

²⁵⁷ Entretien le 27 mai 2012 avec un fonctionnaire de la Municipalité.

Il existe donc plusieurs formes de gouvernance en fonction des secteurs d'habitations et des niveaux de richesse des habitants (les deux étant évidemment liés). Les *sangkat* et les *phum* jouent ainsi sur plusieurs registres. Au sein des secteurs d'habitations précaires, ils accompagnent les projets sociaux mis en place par certaines associations civiles tout en déployant des techniques de surveillance et de contrôle des habitants. Au sein des quartiers plus aisés, les relations entre les autorités territoriales et les habitants paraissent plus ténues, alors qu'elles se jouent en réalité à l'abri des regards, de manière bilatérale et fragmentée.

L'organisation de réunions au *phum* et au *sangkat* et la diffusion d'informations ayant trait aux bonnes pratiques sanitaires ou familiales par exemple s'apparentent parfois à une « bonne gouvernance » symbolique, l'aménagement des espaces précaires étant laissé à l'initiative de notables locaux, ou tout simplement reporté à plus tard. Les habitants ne sont pas dupes, et savent parfaitement à quoi s'en tenir. Ces réalités ne semblent souvent pas remises en cause et chacun cherche finalement à bénéficier des différentes formes d'accès privilégiés aux gens de pouvoir.

La captation, par les autorités locales, de certaines ressources générées par le développement des territoires ouvrent alors de nouvelles pistes de réflexion quant au processus de décentralisation tel qu'il est porté par les autorités locales et les institutions internationales : en miroir de la présumée centralisation des pouvoirs territoriaux autour des échelons supérieurs de la hiérarchie territoriale se dessine une fragmentation des pouvoirs à l'échelle locale.

c. Une lecture socio-culturelle des relations de domination : une remise en question de la présumée centralisation des pouvoirs

Si la centralisation des pouvoirs décisionnels en matière d'aménagement et d'investissement autour de la Municipalité et de l'État central est avérée, les *sangkat* conservent une forte marge de manœuvre dans l'organisation de leur territoire :

« C'est compliqué. D'un côté, les *sangkat* doivent tout rapporter à leur hiérarchie et rendre des comptes. D'un autre côté, la Municipalité n'a pas vraiment de contrôle direct sur les *sangkat*, ils peuvent faire ce qu'ils veulent. [...] Par exemple, pour la corruption, il n'y a pas de système centralisé entre la Municipalité et les *phum*, *sangkat* et *khan*. Les négociations se font au cas par cas et les *sangkat* peuvent garder l'argent pour eux. »²⁵⁸

²⁵⁸ Entretien informel à la Municipalité entre octobre et décembre 2010.

Le *sangkat* dispose ainsi d'une certaine liberté pour aménager son territoire. La captation de ressources urbaines locales lui permet de se réserver une marge de manœuvre dans les décisions en matière d'aménagement et d'investissement. Les chefs de *sangkat* font néanmoins attention à ne pas empiéter sur les prérogatives des niveaux hiérarchiques supérieurs. Ils se situent toujours entre le respect de la hiérarchie, le maintien de la paix sociale, la cohérence du fonctionnement administratif de leurs territoires et la gestion de leurs intérêts privés.

Les sphères publiques et privées sont elles aussi fluctuantes. Les tenants de l'autorité territoriale n'appartiennent pas seulement à la sphère publique : ils ont bien souvent des intérêts privés à l'intérieur de leur territoire administratif. De même, les notables locaux occupent bien souvent un poste dans l'administration civile ou militaire. Lorsque ce n'est pas eux directement, c'est un membre de la famille. Que ce soit du côté de l'administration territoriale ou des notables locaux, la frontière entre sphères publique et privée est floue et les relations inter-personnelles dépendent des positions de pouvoir, qui dépassent bien souvent le simple cadre de l'administration territoriale.

Les chefs des *sangkat* de Tuol Sangke et de Chbar Ampeul 2 possèdent ainsi plusieurs terrains sur leurs territoires respectifs. Le chef du *phum* Chongthnal Khangleach a fait construire autour de sa maison un nombre important de logements ouvriers, qu'il met en location. Son terrain accueille par ailleurs une antenne relais d'un opérateur téléphonique, qui paye la location de l'emplacement. Les fonctionnaires territoriaux tirent donc parti de leur fonction institutionnelle dans la sphère économique au niveau local. Cette situation conduit à une imbrication des intérêts privés et publics et favorise la mise en place de rapports privilégiés entre les notables locaux et les institutions territoriales.

De même, certains investisseurs locaux ont des relations puissantes au sein de l'administration civile ou militaire, lorsqu'ils n'occupent pas eux-mêmes un poste important. Les chefs de *sangkat* ou de *khan* font donc bien attention à ne pas se trouver dans un conflit de pouvoir avec des personnes mieux placées qu'eux, ou ayant de puissantes relations socio-politiques. La gestion des territoires urbains se réalise aussi en fonction de ces hiérarchies socio-institutionnelles.

La position de domination des individus en charge de la gestion des territoires urbains met ainsi à mal la démarche de déconcentration / décentralisation telle qu'elle se met en place depuis près de vingt ans, car elle part d'un constat incomplet et partiellement erroné. En effet, la présumée centralisation des décisions en matière d'aménagement est remise en cause par les rapports de clientélisme et de patronage, qui caractérisent les

relations entre les tenants de l'autorité politique et économique et ceux sur qui l'autorité s'exerce. Ces situations s'expriment aussi bien dans les relations de travail (Huard, 2010) et politiques (Népote et de Vienne, 1993 ; Ninh et Henke, 2005 ; Bertrand, 2004 ; Bayart, 2004 ; Un, 2005 ; Cheval, 2006 ; Mikaelian, 2008), que dans les relations sociales en général (Népote, 1987, 1992 ; Abdoul-Carime, 2004-2005). En d'autres termes, le processus de décentralisation s'exerce sur des structures politiques, sociales et économiques à la fois centralisées techniquement, mais fragmentées politiquement, sans n'être jamais considérées comme telles par les organisations internationales qui portent le processus de décentralisation / déconcentration.

En effet, l'organisation institutionnelle et politique semble se caractériser par une organisation factieuse et clanique à tous les niveaux de la hiérarchie politique. Dans cette optique, la redistribution des pouvoirs aux différents échelons de la pyramide territoriale et entre les représentants de l'autorité centrale à l'échelle locale se réalise en fonction de relations privilégiées entre différents clans politiques et selon l'entente entre un fonctionnaire et son ou ses obligés. Si les décisions en matière d'aménagement et d'investissement au sein des espaces urbains paraissent centralisées autour de la Municipalité, des ministères, de l'État central et du Parti du peuple cambodgien, leurs applications dépendent fortement de relations complexes entre différents individus et groupes d'individus, dont les relations s'organisent en fonction de rapports de force, de domination et de pouvoir.

Il paraît donc nécessaire d'éviter une approche simplificatrice des stratégies d'acteurs, où un nombre très limité de clans se partagerait les ressources nationales et locales : « ces factions sont en effet moins des clans politiquement organisés que la partie politiquement visible d'une nébuleuse de relations informelles et inter-personnelles fondées sur un enchevêtrement de solidarités familiales, régionales, religieuses, éducatives, économiques, etc., qui débordent les simples clivages politiques, ne serait-ce que parce qu'elles existent en dehors et avant eux » (Népote et de Vienne, 1993 : 67). En haut de la hiérarchie territoriale, « la haute fonction s'est muée en détentrice des monopoles du droit de vente et du droit de taxe, défendus par celui de la violence, détenu par les milices factieuses » (Mikaelian, 2008 : 160-165).

Certaines organisations internationales, au premier rang desquelles l'Organisation pour les nations unies, cherchent à diminuer le pouvoir des hauts dirigeants et de certaines administrations centrales en favorisant une décentralisation et une déconcentration des pouvoirs territoriaux. De l'extérieur, tout semble organisé autour du premier ministre Hun

Sen, souvent assimilé, par certains observateurs étrangers, à un dictateur régnant sans partage (Adams, 2012) : « [l'administration] s'est maillée de réseaux de pouvoir et d'influence proprement politiques, rendant inopérante la hiérarchie formelle des ministères. Le rang ne correspond plus à l'autorité réelle, indexée désormais seulement sur la rétribution de la loyauté à l'égard de Hun Sen » (Bertrand, 2004 : 41).

Cependant, l'organisation clanique du pouvoir ne permet justement pas un contrôle total de l'un des clans sur tous les autres. Si Hun Sen a su tirer parti de ses alliances en intégrant des réseaux élitistes clés au sein de sa sphère d'influence (Mikaelian, 2008), le Premier ministre et son clan ne peuvent tout contrôler. La relative liberté dont jouissent certains hauts responsables provinciaux et locaux illustre ce manque de contrôle centralisé, qui aboutit souvent à des menaces publiques de la part du Premier ministre qui restent bien souvent des déclarations de principes.

En choisissant une approche « thermidorienne », J.-F. Bayart (2008) nous explique que cette situation est notamment engendrée par la libéralisation politique et économique d'un ancien pays « néo-communiste ». Elle se caractériserait donc notamment par la mutation d'une ancienne élite révolutionnaire en une classe dominante par le truchement de positions institutionnelles, familiales et affairistes (Bayart, 2008 : 11). En comparant ce type de situation à la France post-révolutionnaire, il note que « Thermidor a été un grand moment d'accumulation dont les réseaux de parenté [...] ont été des vecteurs de choix » (Bayart, 2008 : 10).

Les relations complexes entre ceux qui exercent le pouvoir aux plus hauts niveaux du gouvernement et les fonctionnaires des niveaux inférieurs de la hiérarchie territoriale s'assimilent ainsi à des enchevêtrements de multiples réseaux fragmentés. Ce sont par les « chefs de réseaux » ou les « chefs de clans » que se réalisent les connexions entre des réseaux inférieurs et des réseaux supérieurs (Un, 2006), par l'intermédiaire de relations de parenté et de patronage.

Il apparaît ainsi indispensable de reconsidérer les relations entre les acteurs de la production des espaces urbains au sein de ces enchevêtrements de relations d'intérêts inter-individuelles et inter-parentélaires que déploient les élus locaux et les fonctionnaires territoriaux, les fonctionnaires des ministères et de la Municipalité, les habitants et les investisseurs privés tout comme les membres des partis politiques, les statuts individuels étant bien souvent multiples.

Cette situation ne doit cependant pas conduire à une interprétation rapide des relations de pouvoirs entre les institutions locales et les habitants. Lorsque F.-X. Huart note

que « nos propos consistent dans cette note à mettre en relief un des points sur lesquels achoppe le projet collectif khmer, celui qui empêche le pouvoir local de "penser" en fonction de l'intérêt général. Le "chef" khmer apparaît ici comme une figure centrale du problème. Pour commencer, il nous apparaît que le chef au Cambodge présente deux visages assez contrastés, selon sa légitimité à occuper le poste en question : inopérant ou autoritaire » (Huard, 2010), nous pourrions être amenés à penser que les individus en position de domination n'ont d'intérêt que dans l'amélioration de leur situation personnelle, de leur réseau de parenté et de leur clan²⁵⁹. Les entretiens menés au niveau local révèlent une situation plus complexe où les tenants de l'autorité institutionnelle sont partagés entre assurer une certaine cohésion sociale entre différents groupes d'individus aux niveaux sociaux hétérogènes – car la désorganisation sociale nuirait à leurs intérêts personnels et à ceux de leurs supérieurs –, ne pas faillir aux attentes de leurs supérieurs hiérarchiques, développer leurs propres intérêts personnels et ceux de leur réseau de parenté, mais aussi, pour certains, faire le travail pour lequel ils ont été désignés ou élus. La notion « d'intérêt général » a ici aussi peu de pertinence que celle « d'intérêt particulier ». Il serait plutôt intéressant de comprendre les différents niveaux, et leurs relations, entre des intérêts individuels, de groupe, familiaux, politiques, économiques, avec lesquels les tenants de l'autorité institutionnelle doivent jouer pour assurer la pérennité de leurs positions politiques, économiques et sociales. Il ne faut par ailleurs pas sous-estimer la force de l'organisation hiérarchique du champ institutionnel, qui empêche bien souvent les fonctionnaires de faire leur travail comme ils l'entendent.

L'instauration d'une meilleure gouvernance par la mise en place d'une décentralisation / déconcentration des pouvoirs institutionnels se révèle alors problématique. D'une part, l'analyse partielle de la structure administrative des institutions cambodgiennes sur laquelle se basent les organisations multilatérales, certaines organisations locales ou internationales et certains chercheurs, conduit à des constats erronés, qui mettent en valeur la réussite de la participation citoyenne, l'exemplarité des projets de partenariats public / privé, les progrès de la gouvernance territoriale et l'amélioration de la participation citoyenne. Ces constats, largement relayés par les institutions locales, ont donné lieu à une multitude d'articles et de rapports (Pagaran, 2001 ; Association internationale des maires francophones, 2003 ; Andersen, 2004 ; Te,

²⁵⁹ Les propos de F.-X. Huard – chef de projet de développement pour l'Organisation non gouvernementale Enfants du Mékong à Banteay Chmar, village situé à l'extrême nord-ouest du Cambodge – révèlent une certaine forme de fatalisme partagée par bon nombre de travailleurs étrangers exerçant dans le développement lorsqu'ils collaborent ou travaillent avec des institutions cambodgiennes.

2007 ; ministère de l'Intérieur du Cambodge, 2008 ; Gouvernement Royal du Cambodge, 2005, 2010 ; Biswas et Tortajada, 2010 pour n'en citer que quelques-uns).

En poussant cette analyse à l'extrême, le processus de décentralisation permettrait alors de multiplier les situations de domination au niveau local, et engendrerait une situation totalement contraire aux objectifs initiaux portés par les chantres de la décentralisation, de la bonne gouvernance et de la transparence. Dans ce contexte, le rôle des acteurs privés dans le contrôle et l'aménagement des territoires tout comme dans la captation des ressources urbaines se trouverait renforcé en même temps que le brouillage des sphères publiques et privées serait accentué.

Dès lors, il paraît nécessaire d'interroger le rôle de cette organisation socio-politique particulière dans le déploiement des stratégies immobilières, qui se trouvent au centre des modes de production contemporains de la capitale cambodgienne. L'espace local paraît être une échelle d'étude particulièrement féconde, car elle permet de mettre en relation les sphères de l'individu, de la gouvernance et de l'habitat. Les acteurs immobiliers doivent ainsi composer entre les contraintes du cadre socio-culturel, la structuration des modes de gouvernance et l'organisation de leur(s) espace(s) résidentiel(s), en tant que promoteur ou habitant.

La production des espaces urbains est donc tributaire d'une double dynamique de centralisation des pouvoirs territoriaux et de fragmentation de la société édilitaire. Le constat d'une centralisation institutionnelle peut paraître pertinent au regard des relations entre les différents niveaux de la hiérarchie territoriale, et de la faible marge de manœuvre dont dispose la Municipalité. Cette organisation institutionnelle permet par ailleurs un contrôle social important. À ce titre, le *sangkat* semble être un échelon clé du dispositif territorial.

Cette centralisation des institutions territoriales a été un facteur déterminant dans la volonté d'une amélioration de la « bonne gouvernance » par le déploiement d'une politique de décentralisation / déconcentration portée par certaines grandes institutions internationales, au premier rang desquelles l'Organisation des nations unies. Cependant, il semble ici y avoir confusion entre centralisation territoriale et centralisation politique, qui se recoupent sans être synonymes.

De telles prescriptions semblent ainsi laisser de côté les multiples situations de domination, qui existent à tous les niveaux de la hiérarchie territoriale d'une part, et au sein

des espaces locaux d'autre part. Des associations civiles aux notables locaux, des petits fonctionnaires aux nouveaux entrepreneurs, l'accaparement des ressources urbaines ne concernent pas seulement les hautes sphères de la hiérarchie institutionnelle, loin de là. Il se dessine alors un paradoxe de la « bonne gouvernance » telle qu'elle est portée par les institutions internationales.

Au sein de ces processus complexes, les biens immobiliers se trouvent être des enjeux économiques, sociaux et politiques de premier plan dans les relations inter-personnelles au niveau local. L'accaparement de cette ressource urbaine génère en effet des enjeux de pouvoir importants et un brouillage des sphères publiques et privées, généré justement par l'organisation fragmentée de la gouvernance territoriale. Il paraît ainsi essentiel d'étudier les comportements individuels et des groupes dans les dynamiques de captation et de capitalisation des ressources immobilières au sein des territoires urbains. Nous pourrions alors comprendre comment se déploient les modes de production des espaces urbains en étudiant les stratégies et les actions des acteurs privés, et la relation que ces derniers entretiennent avec les territoires urbains.

Chapitre 8

Mobiliser des capitaux pour pratiquer l'activité immobilière

« Ce ne sont pas les prix qui font tout, c'est le tout qui fait les prix ».

Bourdieu P., 2002. *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, p. 240.

Les différents acteurs intervenant sur le marché du logement de Phnom Penh doivent être distingués en fonction des ressources dont ils disposent et des types de stratégie qu'ils déploient.

Il existe ainsi des investisseurs de premier niveau, que l'on pourrait qualifier de promoteurs immobiliers. Ces acteurs proposent des habitats « clés en main », comme les grands investisseurs internationaux et locaux, qui construisent des villes-satellites en périphérie, ou, comme certains promoteurs locaux, qui édifient des *borey* prêts à être habités.

Parallèlement à cette production professionnalisée ou semi-professionnalisée d'habitats, il existe des investisseurs de second niveau, qui achètent les produits déjà construits, dans le but d'y vivre, de les louer à d'autres ou de les revendre rapidement pour capter la plus-value engendrée par la croissance rapide des prix immobiliers. Ces investisseurs peuvent également être des producteurs lorsqu'ils achètent un bien foncier au sein d'un projet immobilier ou une terre en périphérie et qu'ils prennent en charge eux-mêmes la production du logement.

Dans ce cas, l'habitant s'assimile à un promoteur, même si son action n'engage pas les mêmes types de stratégies et de ressources. En effet, dans le contexte d'une spéculation immobilière généralisée, la production et l'échange de logements s'apparentent à des activités collectives, organisées par des acteurs, structurées par une hiérarchie, déployées dans un contexte socio-culturel particulier et concernées par des luttes de pouvoir et des jeux de domination où chacun essaye d'imposer sa stratégie.

Ces investissements immobiliers se réalisent par ailleurs au sein d'une organisation territoriale particulière, qui conditionne les stratégies d'acteurs et instaure des relations hiérarchiques particulières. À la fois ressource et objet d'investissement, l'espace est utilisé, investi et transformé par ces acteurs immobiliers, qu'ils soient promoteur, investisseur-habitant, investisseur-opportuniste, investisseur-familial ou professionnel de l'immobilier.

Afin de distinguer les différents types d'acteurs urbains qui interviennent sur les marchés résidentiels, il paraît nécessaire de mieux comprendre les liens sociaux tissés par les acteurs immobiliers au sein des espaces et des territoires urbains. À ce titre, le développement d'une approche socio-spatiale semble indispensable. Au croisement de concepts sociologiques et géographiques, nous souhaitons comprendre l'organisation de ce que nous nommerons ici le « champ immobilier », en référence à la sociologie bourdieusienne.

Au cours de ce chapitre, nous verrons que l'organisation même du marché du logement justifie une telle approche. La notion de « capital spatial » sera précisée et utilisée, car elle paraît apte à établir une synthèse entre une approche sociologique et géographique du marché du logement.

Dans un second temps, nous dresserons une première typologie des acteurs immobiliers, afin de mieux percevoir les enjeux liés à la constitution et à la mobilisation de différentes formes de « capitaux » dans la réalisation des stratégies immobilières.

1) L'individu et ses connaissances face à un marché opaque et peu encadré

Que ce soit du côté des entreprises privées ou des institutions internationales, des chercheurs comme des experts étrangers, le commerce et la production de logements à Phnom Penh sont généralement abordés du point de vue de l'organisation macro-économique du marché et du comportement micro-économique des agents. Pour être exhaustives, et donc fiables, ces approches nécessitent la compilation de nombreuses données brutes (nombre, montant et date des transactions, nom des acteurs, localisation des biens par exemple) et de données statistiques (évolution du marché en général, contexte socio-économique par exemple). Or, en ce qui concerne les marchés immobiliers au Cambodge, ces données font en grande partie défaut et celles qui sont disponibles doivent être vérifiées et utilisées avec prudence. Cette situation lacunaire de l'information justifie que l'on sollicite une approche qualitative des marchés résidentiels. Mobiliser certains outils de la sociologie et de la géographie permet ainsi de contourner les difficultés créées par l'opacité du marché et de dépasser une approche rationaliste souvent utilisée pour comprendre l'organisation d'un marché immobilier.

a. Un marché peu formalisé et peu transparent

À Phnom Penh, la réorganisation de la planification urbaine se fait dans un cadre urbanistique et juridique encore flou. Si les transactions foncières, l'utilisation des sols, les investissements locaux et étrangers et le fonctionnement des administrations territoriales sont réglementés²⁶⁰, les informations relatives à l'évolution des marchés immobiliers, au volume et à la nature des transactions immobilières font encore largement défaut. Entre 2003 et 2008, le taux d'emprunt bancaire a progressé de 60 % (CBRE, 2010), ce qui témoigne d'une financiarisation accrue de l'économie cambodgienne. Cependant, le recours à l'emprunt, et notamment à l'emprunt bancaire, reste très faible.

Tableau 22 : Un très faible recours à l'emprunt

Question posée lors des entretiens : avez-vous souscrit un emprunt pour l'achat ou la construction de votre logement actuel ?	Répartitions des réponses (%)
Non	90
Oui	10

Si oui, auprès de qui ?

De ma famille	63
De la banque	32
D'un usurier	5

Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 195 réponses).

Parmi les ménages périurbains interrogés, seulement 10 % des propriétaires ont emprunté pour acheter leur logement (tableau 22). Sur ces 10 %, seulement 32 % ont eu recours à un emprunt bancaire. La sollicitation de la sphère familiale s'avère ainsi être la principale ressource des ménages emprunteurs²⁶¹.

Un emprunt peut se faire dans le cadre d'un micro-crédit auprès d'une organisation non gouvernementale ou auprès d'un prêteur privé, ces derniers pratiquant des taux d'intérêt bien souvent très supérieurs à ceux des banques²⁶².

Si la plupart des grandes banques implantées au Cambodge investissent des capitaux dans le secteur immobilier, ou développent des activités de promotion, il n'existe encore pas de banques réellement spécialisées dans ce domaine. La multiplication des

²⁶⁰ À titre d'exemple, nous pouvons citer les lois organiques n° 0301/05 et n° 0508/017 de 2001 et de 2008 pour les administrations territoriales ; pour la question de la gestion des sols en général, la loi n° 04/NS/94 de 1994 sur la gestion foncière, l'aménagement urbain et la construction et la loi foncière n° 08010/14 de 2001 ; enfin, pour la question des investissements, le décret n° 03/NS/94 de 1994 et le sous-décret n° 51/AK/BK de 1995, qui stipule la mise en place du Conseil pour le développement du Cambodge.

²⁶¹ Ces réponses sont à prendre avec précaution. Nous avons en effet rencontré des difficultés dans la récolte d'informations relatives à l'emprunt bancaire. Certains ménages déclarent par exemple ne pas avoir eu recours à l'emprunt, car les flux monétaires intra-familiaux ne sont souvent pas perçus comme étant une dette. Cette remarque ne remet cependant pas en cause la modeste intermédiation bancaire au Cambodge et la faible financiarisation des marchés immobiliers.

²⁶² Ces taux peuvent atteindre entre 20 et 30 % d'intérêts mensuels.

agences immobilières dans la capitale depuis la première moitié des années 2000 permet de constater une formalisation croissante du marché immobilier²⁶³. Pourtant, d'après nos observations, une proportion importante de ces agences n'est pas réellement spécialisée dans le commerce de biens immobiliers. Elles pratiquent l'activité immobilière en parallèle à d'autres activités de courtage et interviennent sur le marché au gré des opportunités, sans forcément se spécialiser dans cette activité sur le moyen ou le long terme.

Néanmoins, il existe des agences immobilières locales spécialisées, qui s'imposent petit à petit comme des référents en matière de commerce de biens immobiliers. Nous pouvons notamment citer les agences Bonna Realty²⁶⁴, Cambodia Property Limited²⁶⁵ et Cambodian Angkor Real Estate²⁶⁶. D'autres, créées plus récemment, s'imposent à leur tour comme des agences immobilières de référence²⁶⁷. La professionnalisation accrue de ces acteurs se traduit notamment par l'émergence d'associations professionnelles, comme la Cambodian Valuers and Estate Agents Association²⁶⁸, qui réunit les principaux acteurs immobiliers cambodgiens. En outre, l'arrivée sur le marché de compagnies internationales réputées comme CBRE²⁶⁹ et Knight Franck²⁷⁰, ou régionales comme DFDL Mékong²⁷¹, participe de la professionnalisation du secteur immobilier.

²⁶³ À titre d'exemple, près de 200 sociétés localisées à Phnom Penh sont enregistrées par les Pages jaunes du Cambodge (<http://www.yellowpages-cambodia.com>) en tant que compagnies proposant des services immobiliers. En 2008, 69 compagnies ont une licence officielle délivrée par le ministère du Commerce et des finances (Bonna Realty, 2008 : 5). En 2012, un peu moins de 50 compagnies possèdent cette licence (Cambodian Valuers and Estate Association of Cambodia).

²⁶⁴ L'agence Bonna Realty est fondée en 1999 par Sung Bonna, originaire de la province de Kampong Speu. Il a su s'imposer comme un interlocuteur clé dans le développement du marché immobilier au Cambodge, comme en témoignent ses nombreuses apparitions télévisées. Bonna Realty a par ailleurs largement participé à la professionnalisation de l'activité immobilière à Phnom Penh. Ses régulières publications de rapports (et notamment le *Khmer Property Guide*, magazine mensuel publié depuis 2008) sur l'état du marché immobilier font référence (www.bonnarealty.com.kh).

²⁶⁵ Le fondateur et gérant n'affiche pas son nom sur le site de la compagnie fondée en 1997 (<http://www.cplagent.com>), mais il s'agit sans doute d'un certain Cheng Kheng, dont la presse cambodgienne a rapporté les propos à plusieurs reprises.

²⁶⁶ Agréée par le gouvernement depuis 2002, elle est dirigée par le sino-khmer Ros Hay, qui s'est adjoint les services d'un anglo-saxon, David Coleman (<http://www.angkorrealestate.com>).

²⁶⁷ Nous pouvons notamment citer la société Khmer Real Estate créée en 2007 (<http://khmerrealestate.com.kh>), la Cambodia Estate Agent créée en 2003 (<http://www.cambodiaestate.com>), ou encore l'Asia Real Estate Cambodia fondée en 2008 (<http://www.arccambodia.com>).

²⁶⁸ <http://www.cvea.org.kh/>.

²⁶⁹ CBRE est une entreprise d'origine anglaise. Cotée en bourse et implantée dans 65 pays, elle représente un acteur immobilier de premier plan à l'échelle mondiale. En Asie-Pacifique, elle s'est principalement implantée en Australie, en Inde, au Japon, en Nouvelle-Zélande, en Indonésie, au Vietnam, en Chine, en Corée, à Singapour et en Thaïlande. En 2010, une agence est implantée à Phnom Penh (<http://www.cbre.fr>).

²⁷⁰ Knight Franck est une entreprise d'origine anglaise spécialisée dans l'immobilier d'entreprise. Au sein des pays en développement, elle intervient aussi sur le marché du logement. Présente dans 41 pays à travers le monde, elle a investi le marché asiatique en ouvrant des bureaux en Chine, à Hong Kong, en Inde, en Indonésie, au Japon, à Macao, en Malaisie, à Singapour et en Thaïlande. La compagnie a ouvert un bureau à Phnom Penh en 2008 (<http://www.knightfrank.com.kh>).

Ces intermédiaires sont par ailleurs appelés par les banques et les institutions pour réaliser diverses évaluations. En effet, les institutions d'État, comme la Municipalité de Phnom Penh et le ministère de l'Aménagement par exemple, ne sont pas en mesure d'évaluer avec précision l'état du marché immobilier dans la capitale²⁷². À Phnom Penh, les compagnies Bonna Realty, Cambodia Property Limited et Cambodian Angkor Real Estate sont souvent sollicitées par les administrations pour effectuer diverses évaluations. Les autorités locales se basent notamment sur les estimations de ces compagnies pour gérer leurs biens immobiliers.

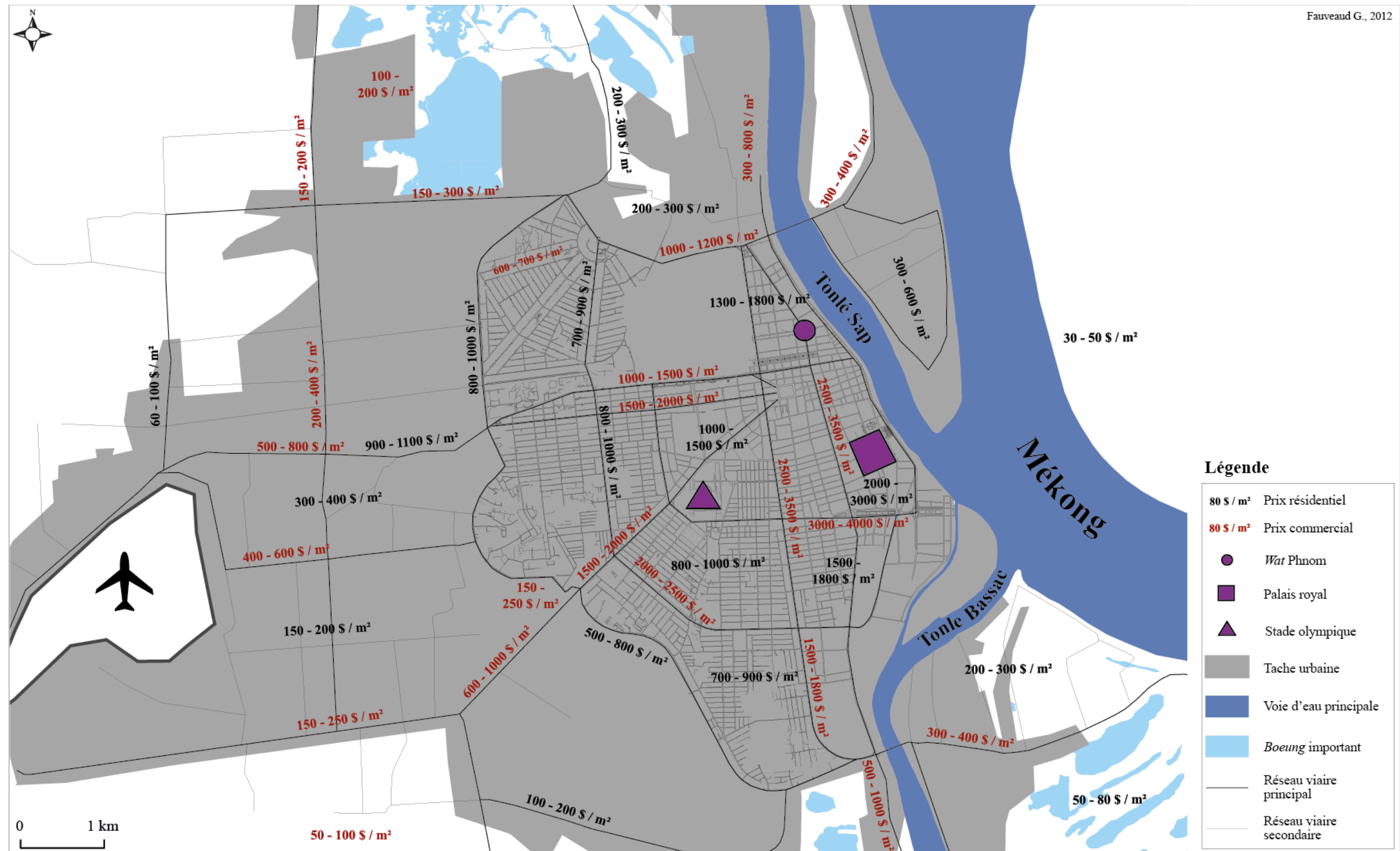
De manière générale, l'étude de l'évolution des prix du foncier et du bâti se base principalement sur les publications de ces agences immobilières (cartes 23 et 24). Les différentes représentations cartographiques des prix immobiliers montrent des écarts parfois importants entre les prix fonciers estimés par ces acteurs. Les documents fournis indiquent ainsi une « photographie » générale des prix immobiliers à un moment donné plutôt qu'ils représentent une estimation fiable et précise de ces derniers. La cartographie des prix fonciers et immobiliers que les agences fournissent s'appuie sur des estimations rapportées par les agents immobiliers lors de leur travail de prospection au sein de différents quartiers de Phnom Penh²⁷³. Ces derniers estiment le prix des logements en se renseignant, principalement de manière orale, sur le montant des dernières transactions réalisées dans chaque quartier. Si les prix au sein des quatre *khan* centraux évoluent de manière régulière et sont plus facilement identifiables, les prix au sein des espaces périphériques varient plus fortement en fonction des localisations et des propriétaires.

²⁷¹ DFDL Mékong est une compagnie d'investissement immobilier fondée en 1994 au Laos. La compagnie s'est spécialisée sur les marchés immobiliers asiatiques. En 1995, elle a ouvert un bureau à Phnom Penh. Elle est aujourd'hui présente au Bangladesh, en Birmanie, à Singapour, en Thaïlande, au Vietnam, au Laos et au Cambodge.

²⁷² Entretiens informels entre 2008 et 2012 à la Municipalité. Entretien réalisé le 12 mai 2008 avec Phuoeng Sophean, secrétaire d'État au Matucc et architecte de formation française.

²⁷³ Entretien le 16 novembre 2010 avec Chak Sinat, agent immobilier chez Cambodia Property Limited.

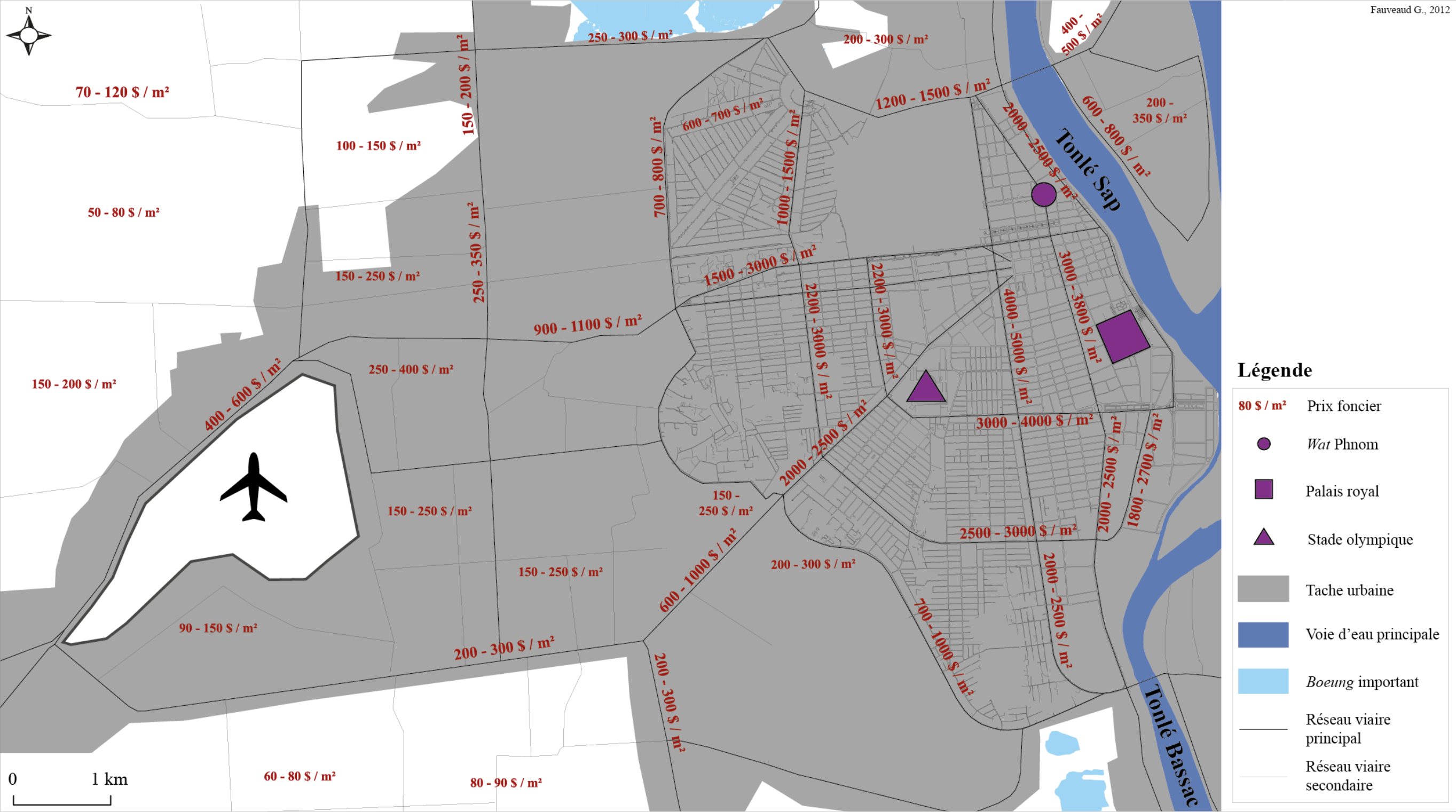
Carte 23 : L'estimation des prix fonciers de Phnom Penh par l'agence immobilière Bonna Realty en 2009



Source : Bonna Realty, 2009.

Sur cette carte, nous voyons bien les importants écarts de prix entre la ville-centre et ses périphéries. Malgré leur proximité avec le centre, les espaces de Chbar Ampeul au sud-est et de Russey Keo au nord présentent des prix sensiblement inférieurs à d'autres périphéries, comme Teuk Tla par exemple. L'agence Bonna Realty choisit de distinguer les prix fonciers résidentiels des prix commerciaux.

Carte 24 : Une cartographie des prix fonciers de Phnom Penh fournie par l'agence CPL en 2009



Source : CPL, 2009

À la différence de la cartographie des prix fonciers produite par l'agence Bonna Realty, la représentation des prix fonciers par CPL se concentre sur la ville dense et sa périphérie ouest. Il n'y a qu'une seule classe de prix et ces derniers sont sensiblement différents des prix affichés par Bonna Realty. Les deux évaluations ont pourtant été faites à la même période.

Les agences immobilières sont loin d’être des interlocuteurs « automatiques » pour les individus qui souhaitent échanger ou produire des logements et, parmi les personnes interrogées, peu sont disposées à s’offrir leurs services. Sur le total de notre échantillon, aucune personne ne s’est adressée à une agence immobilière pour trouver un logement, ne serait-ce qu’une fois au cours de sa vie. Seulement 2 % ont fait appel à un intermédiaire – un « courtier » – pour l’achat ou la vente d’un logement. Ces faits semblent particulièrement avérés au sein des espaces périphériques. En effet, près de 80 % des transactions gérées par les agences immobilières à Phnom Penh concernent des biens immobiliers situés au sein des quatre *khan* centraux²⁷⁴.

Ces réalités expliquent la faiblesse des informations disponibles quant à l’état du marché du logement au sein des espaces urbains périphériques, et témoignent de la prégnance de modes encore « approximatifs » et « artisanaux » d’évaluation des marchés immobiliers dans la ville. Les enjeux de l’acquisition et de la mobilisation des connaissances spatiales se révèlent ainsi stratégiques pour les acteurs évoluant sur les marchés immobiliers ou souhaitant y prendre part.

L’opacité des marchés immobiliers est par ailleurs imputable aux déficiences de l’enregistrement et du contrôle des transactions immobilières, ainsi qu’au manque de diffusion des informations économiques et spatiales. L’enregistrement sporadique des propriétés foncières – même si la situation tend à s’améliorer²⁷⁵ – empêche d’avoir une vision claire et globale de l’évolution du marché (état de l’offre et de la demande, prix de l’échange du bâti et du foncier, prix de la construction, etc.) et du patrimoine possédé par les familles²⁷⁶. Les administrations elles-mêmes ont parfois du mal à établir avec

²⁷⁴ Entretien le 16 novembre 2010 avec Preoung Sokagna, coordinatrice de l’agence Bonna Realty de Phnom Penh.

²⁷⁵ En 2002, le projet LMap (Land Management and Administration Project) est lancé. Financé par la Banque mondiale, ce projet mis en œuvre par les coopérations allemande et finnoise devait durer jusqu’en 2007. En 2012, le projet est toujours en cours et les objectifs initiaux n’ont pas été atteints. Un volet important du projet concerne l’enregistrement systématique des propriétés foncières au Cambodge par des agents itinérants, qui proposent aux propriétaires un coût d’enregistrement bien inférieur aux prix pratiqués par l’administration et l’exemption des diverses difficultés administratives qui accompagnent habituellement la démarche auprès des administrations cambodgiennes. Si le projet est une réussite, aux dires des agences de coopération internationale engagées dans ce travail, les enregistrements fonciers sont vite dépassés par les changements de propriétaires et la modification du parcellaire qui suit, parfois très rapidement, l’enregistrement par les agents. Les documents cadastraux constitués à partir du projet LMap représentent donc une certaine photographie de la trame foncière sur une dizaine d’années, mais ne peuvent représenter une base de données exhaustive du patrimoine possédé par l’ensemble des ménages au Cambodge et de la trame foncière.

²⁷⁶ Par ailleurs, les documents produits suite à l’enregistrement au cadastre ne permettent pas automatiquement de connaître avec exactitude les propriétés immobilières par famille. En effet, il est courant qu’une même famille enregistre plusieurs propriétés immobilières à des noms différents (celui de la tante, du cousin, etc.).

exactitude l'ensemble de leur parc immobilier²⁷⁷. Il n'existe pas à notre connaissance de documents réunissant et détaillant l'ensemble des propriétés immobilières à Phnom Penh possédées par les différentes institutions d'État. Ces informations, aux dires de certains fonctionnaires, sont difficilement accessibles. Certains indiquent le caractère stratégique de telles informations et la volonté de chaque administration de garder pour elle ces données²⁷⁸.

De même, les chantiers privés ou publics, ainsi que les chantiers de construction d'infrastructures ou de grands projets urbains, n'ont pas l'obligation d'afficher la nature des travaux, les sommes engagées, le nom du propriétaire ou du maître d'ouvrage, ainsi que la référence du permis de construire. Par ailleurs, les travaux de réhabilitation ou de rénovation d'un bâtiment ne sont généralement pas réglementés, ou au cas par cas, en fonction des décisions des chefs de *sangkat*.

Malgré la politique de décentralisation / déconcentration mise en place, les *sangkat* et les *phum* disposent, comme nous l'avons vu, de peu d'informations sur les futurs aménagements de leur territoire, prévus et mis en œuvre par les échelons supérieurs de la hiérarchie territoriale. Les affichages publics au sein des *sangkat* et des *phum* sont rares et souvent incomplets. Les réunions d'information sur l'aménagement des espaces urbains sont elles aussi sporadiques et les habitants, tout comme les chefs de *phum*, découvrent bien souvent les projets d'aménagement *a posteriori*²⁷⁹.

L'opacité du marché immobilier est donc principalement due au manque d'information en provenance des institutions, et participe de manière plus globale de ce qu'A. Carrier nomme un « écart à la norme » (Carrier, 2007 : 11 ; 28-33), qui caractériserait l'évolution de la production et de l'échange des biens immobiliers au Cambodge. Cet écart à la norme, attesté dès les premiers moments de la « mise aux normes » de l'enregistrement foncier par les Français pendant la première moitié du XX^e siècle, suggère l'intérêt de considérer le manque d'enregistrements fonciers formels comme étant « anormal » : sommes-nous réellement en présence d'un « écart » à la norme, ou justement d'une autre forme de norme – ou d'une « coexistence » de normes –, dont la compréhension passerait par l'utilisation d'outils méthodologiques et conceptuels autres que ceux utilisés habituellement dans l'étude de l'organisation des marchés immobiliers ?

²⁷⁷ Entretiens informels à la Municipalité entre 2008 et 2009.

²⁷⁸ Entretiens informels à la Municipalité en 2008.

²⁷⁹ Nous faisons ici référence à une situation générale, en fonction de nos observations de terrain. Certains *sangkat* cherchent cependant à diffuser le plus d'informations possible, en affichant les futurs aménagements et travaux prévus sur leur territoire et en organisant des réunions publiques.

Une réponse partielle à cette question pourrait se trouver dans la question de la « rationalité » présumée des comportements économiques dans le cadre de la production et de l'échange des biens immobiliers. Les comportements des acteurs ne seraient ainsi pas anormaux ou irrationnels, mais correspondraient à différentes contraintes imposées par l'organisation du marché, dont le manque d'information en est sûrement une des plus importantes.

b. Une rationalité en question : l'immobilier comme « champ » d'investigation

À l'intérieur de ce marché très opaque et en adoptant un raisonnement micro-économique, le comportement des agents ne semble pas rationnel. Au total, près de 16 % des ménages de notre échantillon ont eu, d'une manière ou d'une autre, une approche que la micro-économie qualifierait de « rationnelle », c'est-à-dire où l'agent a cherché à maximiser son investissement en comparant les prix, en évaluant les coûts (transports, travaux, etc.) et en étant attentif à l'évolution du marché par exemple.

Le manque de transparence, la présumée faiblesse de la « rationalité » des agents, ainsi que le manque de structures « formelles » ou « normées » du marché immobilier, remettent ici en cause la pertinence d'une approche micro-économique. En s'intéressant à l'organisation du marché foncier à Nouakchott (Mauritanie), A. Choplin écrit que « le chaos apparent est finalement beaucoup plus organisé qu'on peut le croire. Il s'agit d'un secteur informel "rationalisé". Nul ne peut agir comme il l'entend : il existe une manière précise de détourner et contourner les lois, de faire jouer ses réseaux. L'État entretient cette ambiguïté : entre laxisme et interventionnisme virulent, il détient toujours le rôle d'arbitre » (Choplin, 2006 : 86). Le caractère « anarchique » du marché du logement à Phnom Penh, tout comme l'apparent « laissez-faire » des institutions publiques, doivent être mis à l'épreuve des stratégies des acteurs.

Du côté de l'individu, J. Coenen-Huther note qu'« un comportement peut être complètement irrationnel du point de vue de l'observateur extérieur, mais n'en avoir pas moins une incontestable cohérence interne. Il peut trouver son origine dans un état émotionnel qu'il n'est guère possible de traduire en raisons bien élaborées, mais donner lieu quand même à une séquence comportementale parfaitement cohérente, impliquant une relation logique entre buts et moyens » (Coenen-Huther, 2010 : 6).

Le passage d'une analyse micro-économique à une approche socio-spatiale des dynamiques immobilières paraît en effet indispensable au regard des problèmes soulevés par la présumée rationalité économique des individus. L'opacité du marché et le manque

d'informations et de structures intermédiaires capables de pallier le manque de compétence des individus dans leurs choix en matière d'investissement immobilier contraignent les agents à se tourner vers d'autres ressources socio-économiques pour asseoir leur(s) stratégie(s).

Une fois ce constat posé, il paraît nécessaire d'interroger le rôle des sphères sociales, culturelles et économiques dans l'élaboration des stratégies individuelles et de groupe. À ce titre, la rationalité des choix en matière d'investissement immobilier paraît tout entière, même si cette dernière, comme nous l'avons dit, ne peut faire l'objet d'une analyse purement économique. En effet, nous pouvons douter que la construction d'un modèle d'analyse économique qui chercherait à contourner les multiples distorsions du marché immobilier – qui seraient, au sein de ce cadre d'analyse, la principale cause de la faible rationalité des agents – serait à même de rendre compte des principes d'organisation de l'échange et de la production de biens-logements.

Pour R. Boudon, les approches de la rationalité des individus doivent s'adapter en fonction des situations : « H. Simon a notamment assoupli la notion d'optimisation : le sujet social prend selon lui des décisions plutôt *satisfaisantes* qu'*optimales* ; il a insisté sur le fait que, l'information étant coûteuse, les décisions doivent être analysées comme se fondant sur une rationalité limitée. [...] Dans d'autres cas, les raisons de l'acteur relèvent de la *rationalité cognitive* : lorsque son objectif premier est de rechercher le vrai, dans la mesure de ses moyens. Dans d'autres cas, elles relèvent de la *rationalité axiologique* : lorsque son objectif est de déterminer, dans la mesure de ses moyens, ce qu'il est bien, légitime, etc. de faire dans telle ou telle circonstance » (Boudon, 2002 : 756-770).

Dans le cadre de l'activité immobilière, le « vrai » et le « légitime » correspondent à des facteurs de rationalité qui n'entrent pas forcément dans le processus d'élaboration d'une décision économique, qui viserait à maximiser un profit social ou financier. Ainsi, certaines décisions peuvent-elles être prises dans la satisfaction d'intérêts divers, ou même dans le « respect désintéressé d'une valeur » (Coenen-Huther, 2010 : 5). À la rationalité se substituerait donc un principe de « cohérence », qui permettrait d'élargir le champ d'interprétation des choix individuels et collectifs.

La question qui se pose alors est bien de déterminer les facteurs qui conduisent, tant du point de vue des individus, des familles, des groupes d'individus et d'une société, à cette cohérence des actions qui organiserait la production et le commerce de biens immobiliers.

Pour P. Bourdieu notamment, les comportements individuels et collectifs doivent être resitués dans le « champ » à l'intérieur duquel s'élaborent les décisions. Les champs s'assimilent à des « superstructures » physiques, sociales, économiques et symboliques créées et organisées par des individus, qui définissent en retour les règles d'organisation du dit champ (Bourdieu, 2000). En même temps, les champs sont des lieux de lutte où chaque individu ou groupe a la possibilité (toutefois restreinte par les mécanismes de domination immanents aux champs) de défendre ses intérêts, voire de contourner les contraintes imposées par les dispositions du champ et les individus qui en garantissent la cohérence : « les champs se présentent à l'appréhension synchronique comme des espaces structurés de positions (ou de postes) dont les propriétés dépendent de leur position dans ces espaces et qui peuvent être analysées indépendamment des caractéristiques de leurs occupants (en partie déterminées par elles) » (Bourdieu, 2002b : 113). Au sein de ce cadre d'analyse, les individus moins pourvus en capitaux cherchent à contourner les règles imposées par ceux qui sont en position de domination : « ceux qui, dans un état déterminé du rapport de force, monopolisent (plus ou moins complètement) le capital spécifique, fondement du pouvoir ou de l'autorité spécifique caractéristique d'un champ, sont inclinés à des stratégies de conservation [...] tandis que les moins pourvus de capital (qui sont aussi souvent les nouveaux venus, donc, la plupart du temps, les plus jeunes) sont enclins aux stratégies de subversion » (Bourdieu, 2002b : 115).

Le champ serait donc un « espace social » de concrétisation des relations d'acteurs par la réalisation sociale, économique, culturelle et symbolique des individus, et par le déploiement de stratégies diverses. Un champ est ainsi structuré par des individus occupant des positions multiples. Tous les champs n'impliquent pas les mêmes enjeux, car les individus et les groupes l'organisant n'ont pas les mêmes buts. De même, chaque champ ne demande pas la sollicitation des mêmes compétences et des mêmes capitaux. Les champs ne sont enfin pas des espaces sociaux clos : ils entrent en interaction avec d'autres champs ayant leurs organisations propres.

Au regard des rapports d'acteurs et de la structuration de l'activité économique, le marché du logement à Phnom Penh constitue bien un « champ » spécifique. Tout d'abord, il représente un univers socio-économique particulier. La participation au marché immobilier implique un investissement tant économique que social des agents. Elle engage, du moins temporairement, un changement de statut et l'élaboration de stratégies propres au champ.

L'utilisation d'un vocabulaire propre au champ immobilier est attestée dans la capitale. Les termes anglo-saxons *real estate* et *city house* par exemple, orthographiés en khmer et utilisés par les acteurs immobiliers et de plus en plus par les habitants (particulièrement la jeune génération), témoignent de l'émergence contemporaine d'un vocabulaire propre à cette activité économique. L'origine de ce métissage linguistique est sûrement à chercher du côté de l'accélération de la demande de biens immobiliers au début des années 1990 avec l'arrivée massive d'acteurs du développement, et donc au sein d'un contexte d'échanges interculturels aussi soudain qu'important.

De même, certaines expressions khmères, utilisées auparavant de manière péjorative, désignent aujourd'hui, et de manière positive, des activités propres au secteur immobilier. Par exemple, l'expression « mangeur de terres », jeu de mots désignant de manière péjorative les individus accaparant des terrains, a évolué, au cours des dix dernières années, en « mangeur-commerçant de terres », qui désigne aujourd'hui les personnes pratiquant des activités de courtage et de promotion dans le secteur immobilier. Être un « mangeur-commerçant de terres » signifie aujourd'hui une réussite dans ce secteur d'activité et évoque un certain professionnalisme. Ce jeu de mots est repris dans différents médias et notamment à la télévision. Ces exemples de jeux de langage illustrent l'univers linguistique qui structure le champ immobilier, ce dernier étant particulièrement attaché à l'univers citadin, et plus précisément à Phnom Penh. L'emploi en khmer des expressions *real estate* et *city house* est en effet beaucoup plus rare pour les habitants provinciaux, qui ne comprennent généralement pas ces expressions (à la différence du terme *borey*).

Par ailleurs, le commerce de biens-logements induit des relations d'acteurs spécifiques, mues par des rapports de domination et de pouvoir. Les très nombreux conflits liés au commerce de terres ou à la gestion collective des espaces bâtis, et les manières de gérer ces litiges, en témoignent. Ces conflits sont propres au secteur immobilier tout en cristallisant, plus largement, des rapports sociaux conflictuels ayant une portée sociale beaucoup plus large (Luco, 2002). La structuration hiérarchisée des relations d'acteurs dans le commerce de biens-logements justifie qu'il soit considéré comme un champ particulier, mais cette structuration doit être mise en perspective avec l'organisation générale des rapports sociaux au Cambodge.

Ensuite, participer au champ de l'immobilier suppose de disposer de capitaux spécifiques propres au champ. La maîtrise des ressources, spatiales notamment, indique une organisation particulière de cet univers socio-économique. L'évolution des agents au

sein du champ est par ailleurs déterminée par certaines règles spécifiques, qui constituent en retour la cohérence du champ.

Mais surtout, considérer l'immobilier comme un champ, c'est poser dès le départ les frontières d'un univers social, économique et symbolique tant incluant qu'excluant. Les acteurs pratiquant l'activité immobilière n'occupent pas tous la même position dans le champ et n'y sont pas intégrés de la même manière. Nous pouvons même penser que certains en sont exclus, alors qu'ils pratiquent l'activité immobilière. Le champ est aussi une structure de marginalisation pour les individus et les groupes moins pourvus en capitaux nécessaires à la participation au champ.

Un système de production comme celui des biens-logements à Phnom Penh ne peut être considéré seulement du point de vue de sa dimension économique. En effet, les formes de son déploiement s'expliquent à la fois par l'histoire de la construction et de la reconstruction de la ville, par le développement du marché du logement et par les réalités socio-culturelles qui déterminent en partie les stratégies et les relations d'acteurs.

Cependant, les stratégies d'acteurs tout comme leurs interactions ne peuvent faire l'objet d'une analyse structurale cloisonnée. Les nouveaux déterminants socio-culturels liés à l'évolution de la société cambodgienne contemporaine tout comme les transformations des rapports socio-spatiaux nécessitent bien souvent un changement d'échelle d'analyse et des approches par l'individu (Rosanvallon, 1995) ou, comme les nomme L. Cailly, individualistes (Cailly, 2004).

En effet, l'approche par l'individu présente l'avantage de ne pas enfermer les décisions et les stratégies individuelles au sein de schèmes de pensée parfois trop déterministes. L'étude par M. de Certeau des pratiques quotidiennes individuelles et collectives est à ce titre exemplaire. Ce quotidien « qui s'invente avec mille manières de braconner » (de Certeau, 1990 : XXXVI), est autant tributaire d'une organisation sociale, culturelle et économique localisée dans l'espace et le temps, qui autorise analogies et classements, que d'actions individuelles qui défient bien souvent toute structure d'interprétation « rationaliste ».

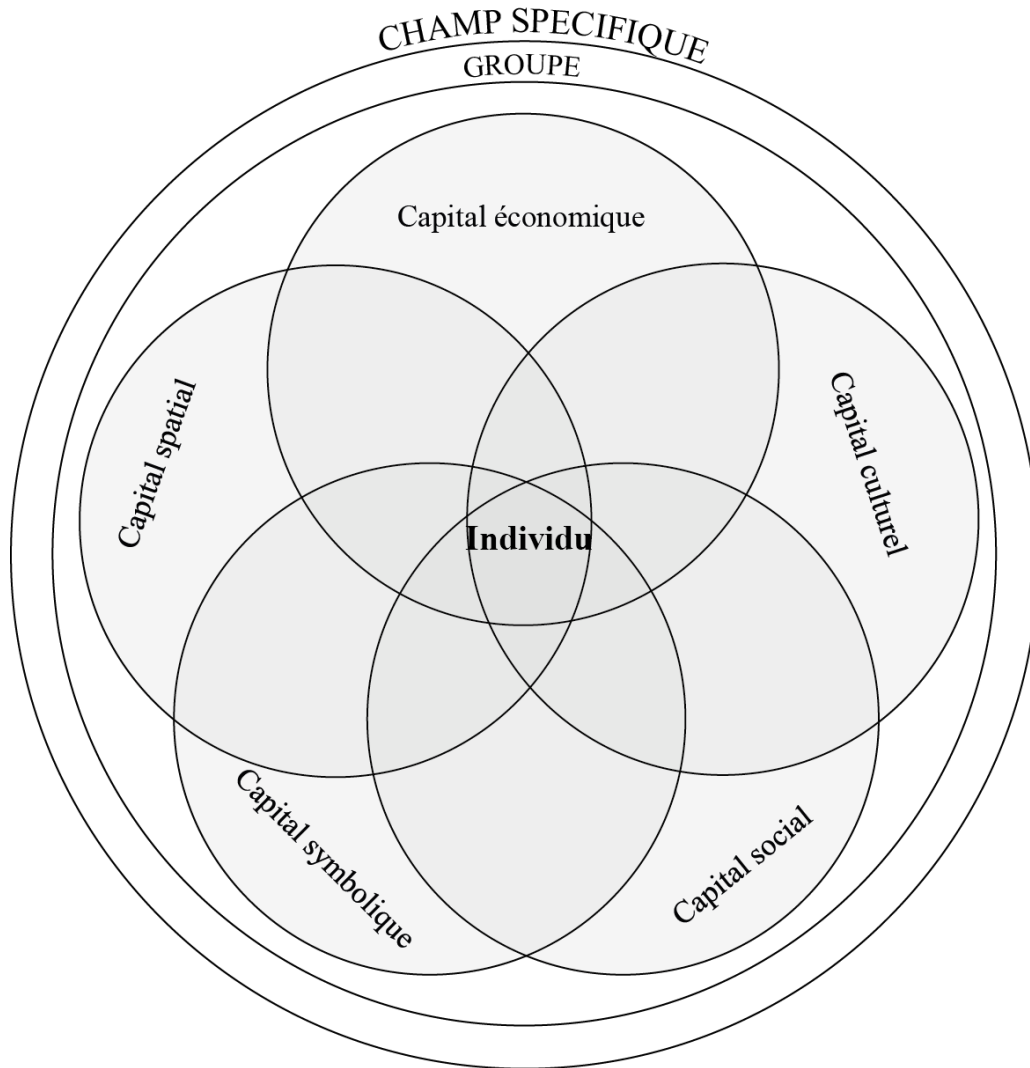
Dans le cadre de la production et du commerce de logements, la rationalité des stratégies d'acteurs que nous évoquions précédemment ne peut se restreindre au cadre normatif des intérêts économiques. Le « capital symbolique » évoqué par P. Bourdieu illustre justement l'asymétrie des relations d'acteurs et la force des déterminants sociaux qui concourent à rendre les rapports de force inégaux.

À l'instar de P. Bourdieu, qui nous dit que le champ définit les comportements individuels comme ces derniers définissent le champ, H. Gumuchian, E. Grasset, R. Lajarge et E. Roux affirment que « la dimension spatiale de la société ne peut s'analyser que dans et par l'action territoriale, mais qu'actions et territoires ne peuvent se comprendre que dans le champ de la dimension sociale de l'espace » (Gumuchian, Grasset, Lajarge et Roux, 2003 : 15). D. Retaillé, en posant la question suivante : « Comment les sociétés (et les individus) sont-ils avec l'espace ? » (Retaillé, 2003 : 176), interroge la présupposée rationalité – qui cache selon lui une certaine volonté d'universalité – de l'utilisation des territoires. En parlant d'espace mobile, cet auteur indique que la rationalité supposée des structures spatiales doit être repensée dans un contexte « d'incertitude », de distance et de mobilité, qui fragmente sans cesse l'absolu et le déterminé : « l'espace mobile est l'espace de la subversion et de la survie » (Retaillé, 2005 : 201).

Cet « espace mobile », celui des relations, des réseaux et de la distance, finalement de la pratique, fait largement écho au rôle des réseaux comme facteur structurant l'espace. Les pratiques spatiales, qui forgent les territoires, sont autant d'occasions pour les individus de jouer avec les contraintes du quotidien dans le but de « tirer leur épingle du jeu ». À ce titre, une approche socio-spatiale permet de mieux comprendre la manière dont les individus jouent avec l'espace pour asseoir leurs stratégies, tout comme la manière dont les stratégies d'acteurs concourent à forger des territoires particuliers.

L'utilisation du concept de « capital spatial » permet ainsi de croiser les approches sociologiques et géographiques, et de considérer l'espace comme une ressource mobilisable et utilisable par les individus et les groupes dans le déploiement de leurs stratégies.

Schéma 11 : L'interdépendance des différentes formes de capitaux pour les individus et les groupes évoluant dans un champ spécifique



Comme le suggère ce schéma, tout champ considéré est organisé de l'intérieur par des logiques de groupes, qui peuvent déterminer telle ou telle forme de capital. Les individus sont au centre de l'organisation du champ comme des groupes. Leurs stratégies et leurs modes d'action sont conditionnés par la quantité de capitaux qu'ils détiennent, ces derniers étant interdépendants les uns des autres.

c. Le capital spatial comme enjeu central des stratégies immobilières individuelles et collectives

La notion de « capital spatial » en géographie est loin de faire consensus : encore peu de géographes semblent l'utiliser en tant que telle et les manières de l'évoquer et de l'employer sont multiples.

La notion de capital spatial fait directement référence aux travaux de P. Bourdieu et se situe au même niveau que les concepts de capital social, économique, culturel et symbolique développés par ce dernier. Lorsque J. M. Fournier utilise la notion de capital spatial, il cherche à associer « mobilité géographique » et « mobilité sociale » : « l'idée que la mobilité spatiale permet de traverser les hiérarchies sociales retient ici particulièrement

l'attention pour dégager les mécanismes autorisant à parler de capital spatial » (Fournier, 2008 : 69). Pour lui, ce « capital espace » est considéré « comme l'aptitude à pratiquer des espaces géographiques à différentes échelles pour en tirer avantage » (Fournier, 2003). La définition du capital spatial proposée ici s'apparente donc principalement à la capacité d'un individu ou d'un groupe à être mobile (Fournier, 2008). À première vue, le capital spatial est donc fortement tributaire de la propension à la mobilité des individus et des connaissances spatiales qu'ils tirent de certaines de leurs pratiques.

La recherche de lien entre une approche socio-anthropologique et géographique des stratégies des acteurs et de leurs pratiques se retrouve chez J. Levy, qui propose une définition très large du capital spatial : « ensemble des ressources accumulées par un acteur, lui permettant de tirer avantage, en fonction de sa stratégie, de l'usage de la dimension spatiale de la société » (Levy, 2003 : 124). Pour J. Levy, le capital spatial est composé à la fois d'un « patrimoine » et de « compétences », qui servent la « maîtrise d'un ensemble d'agencements géographiques » (Levy, 2003 : 126). Le « patrimoine » s'assimile ici à du capital, tandis que la « compétence » évoque à la fois l'habitus et les stratégies d'acteur.

M. Lussault développe une approche tout aussi vaste du capital spatial, qui illustre une certaine hésitation à dessiner les contours d'une notion tout à fait récente dans la science géographique. Pour cet auteur, le capital spatial, fait de savoirs et de compétences, permet aux individus de mieux s'adapter aux situations lors d'actions diverses (Lussault, 2010). La référence à l'action et à l'accumulation de compétences se retrouve par ailleurs chez V. Delignières et H. Regnauld. Pour ces auteurs, « le capital spatial [...] fait appel à un cumul de compétences qui sont agencées stratégiquement pour un but précis » (Delignières et Regnauld, 2007).

Cette approche de l'accumulation et de l'utilisation des compétences géographiques se retrouve dans les travaux des chercheurs de « l'habiter », comme en témoigne O. Lazzarotti, lorsqu'il définit ce qu'il nomme les « savoirs géographiques ». Pour cet auteur, ces savoirs représentent une certaine « mémoire géographique » qui peut être transmise. Le capital spatial est vu ici comme un patrimoine et un rapport au monde (Lazzarotti, 2006 : 94-95), qui se construisent par l'intermédiaire des expériences géographiques et des relations familiales et sociales entretenues par les individus.

Nous retrouvons de manière plus poussée le lien entre le « capital sociologique » et les pratiques spatiales chez L. Cailly, qui considère que « le capital spatial constitue précisément un *ensemble de valeurs (spatiales) accumulées et mobilisées en vue de*

produire d'autres valeurs. Deuxièmement, le concept de capital spatial conduit, de manière intrinsèque, à considérer l'espace – et sa pratique – comme une forme à part entière de capitalisation (ou de richesse) » (Cailly, 2007 : 170). Cet auteur inscrit son propos dans ceux de M. Lussault, tout en décloisonnant le concept : le capital spatial est intrinsèquement lié aux autres formes de capitaux (Cailly, 2007 : 170) et c'est dans une approche dynamique entre l'individu, l'espace et son monde social que doit être utilisée la notion.

L. Cailly utilise la notion de capital spatial pour mettre en valeur le déploiement des stratégies résidentielles qui, du point de vue de l'individu, mobilisent l'espace comme « capital » ; le capital spatial n'existe pas en lui-même, mais doit être resitué dans le complexe entrelacement des capitaux sociaux, économiques, culturels et symboliques acquis par les individus, ce qui justifie de considérer l'espace comme capital et non comme une simple « partie » du capital social (Cailly, 2004).

F. Rippol et V. Veschambre (2005) présentent, quant à eux, une certaine méfiance vis-à-vis de la notion, à laquelle ils préfèrent celle de « dimension spatiale du capital ». Tout capital présenterait des dimensions spatiales dont l'étude permettrait une meilleure compréhension des inégalités sociales au sein de différents champs sociaux. Ces auteurs proposent néanmoins, au sein du même article, une piste de réflexion sur ce qui pourrait être considéré comme du capital à part entière, qu'ils définissent comme « l'ensemble des lieux concrets à la fois appropriés (accessibles, disponibles...) et mobilisables pour un travail social » (Rippol et Veschambre, 2005 : 480). Cette proposition de définition, une fois encore très large, illustre la volonté de recentrer l'analyse sociogéographique sur l'importance de la maîtrise des lieux et des effets de lieu – ces auteurs évoquent notamment la centralité – par les individus dans l'amélioration de leur condition sociale.

Le capital spatial ne serait donc pas seulement la somme des savoirs et des compétences accumulés lors des expériences migratoires ou de mobilité. Cette notion serait beaucoup plus large et demande en premier lieu une précision épistémologique. Utiliser la notion de « capital » et non pas celles de « savoir » ou de « connaissance » indique clairement la volonté d'inscrire le propos dans la sociologie de P. Bourdieu. Le capital spatial entrerait en relation avec les capitaux sociaux, économiques, culturels et symboliques des individus. Si le capital spatial se situe ainsi tant du côté de l'expérience que de la pratique, les enjeux liés à sa captation, à son accumulation et à son utilisation doivent être resitués dans le champ étudié. La pratique de l'activité immobilière demande

ainsi un capital spatial important, qui conditionne une partie importante des jeux de domination actifs au sein du champ immobilier.

Ensuite, le capital spatial se situe clairement du côté des stratégies d'acteurs. Cette notion sert à mieux comprendre la manière dont les individus se positionnent dans l'espace et utilisent ce dernier pour arriver à leurs fins. L'espace en tant que capital est à la fois une ressource matérielle et symbolique que l'on capitalise et transforme en compétences et en savoir-faire en fonction des stratégies déployées.

Enfin, le concept de capital spatial permet de rendre compte de situation de domination à l'intérieur du champ considéré. Les individus n'ont pas tous le même accès aux connaissances spatiales et ils ne possèdent pas les mêmes compétences permettant de les capitaliser en savoir-faire ou pour l'élaboration de stratégies. La rétention des savoirs et le contrôle de leur diffusion aboutissent à la structuration de hiérarchisations socio-économiques au sein du champ immobilier.

Dans la présente recherche, le capital spatial sera défini comme l'ensemble des ressources spatiales mobilisées par un individu ou un groupe d'individu dans le but de formaliser et de faire aboutir leur(s) stratégie(s) immobilière(s). Le capital spatial se constitue par la captation et le stockage de « connaissances spatiales » d'un côté, et par le développement de compétences de l'autre. Nous considérons que chaque individu ou groupe d'individus n'est pas doté d'un unique capital spatial, mais plutôt d'une multitude de ressources permettant de mobiliser, à un moment donné, un certain capital spatial adapté aux objectifs poursuivis. Ces ressources permettent aux individus d'élaborer des savoir-faire, lorsqu'elles sont utilisées dans la mise en place de stratégies. Il est ainsi nécessaire de distinguer autant les types de ressources que les moyens de les acquérir.

Les connaissances spatiales nécessaires à la participation des individus et des groupes au marché du logement à Phnom Penh sont multiples. Connaître la localisation des biens échangeables et des terrains disponibles pour la construction de logements est le préalable nécessaire, mais pas unique. Les savoirs liés au milieu naturel sont parfois indispensables (zone inondable, stabilité du terrain par exemple). La situation spatiale des logements fait notamment référence au rôle des infrastructures (réseau viaire, service, loisir par exemple) et des projets d'aménagement et de construction dans la détermination des prix des logements. La composition sociale des quartiers influence notablement les prix et conditionne en partie les choix résidentiels. Les connaissances spatiales peuvent être de l'ordre du perçu (la qualité de vie dans un quartier ou son état de délabrement par exemple) ou correspondre à des réalités socio-spatiales particulières (quartiers, territoires urbains par

exemple). Les connaissances spatiales concernent enfin les logements en tant que biens échangeables (type particulier de logement, ensemble immobilier, terrain...) et localisables (au sein d'une partie de la ville, d'un quartier, dans tel ou tel projet...).

Les vecteurs d'acquisition des connaissances spatiales sont multiples : l'expérience géographique et les pratiques de l'espace sont autant d'occasions d'acquisition de connaissances pour un individu ou un groupe. Les migrations et les mobilités permettent ainsi d'acquérir des connaissances, tout comme les pratiques de l'espace de vie, du lieu de travail ou les déplacements divers, même exceptionnels. L'expérience résidentielle est donc un facteur central de construction de son capital spatial.

Au-delà de l'expérience individuelle, le capital spatial se construit au travers de multiples relations sociales. Les réseaux de filiation et de parenté permettent la transmission de connaissances, qui s'apparentent ici à du patrimoine, tout comme ils autorisent le partage de connaissances spatiales acquises au cours de pratiques diverses. De même, les pratiques spatiales sont autant d'occasions de transmission de ressources possédées par divers acteurs urbains.

Les connaissances spatiales peuvent enfin s'acquérir par l'intermédiaire d'agents « producteurs », « diffuseurs » et « stockeurs ». Dans le cadre du marché du logement à Phnom Penh, ces « producteurs » appartiennent tant à la sphère « formelle » du marché immobilier (agences immobilières et banques par exemple) qu'à la sphère « informelle » du commerce de logement (divers intermédiaires). Certains acteurs et certaines structures sont en ce sens des vecteurs stratégiques de diffusion de connaissances spatiales et d'organisation de ces dynamiques réticulaires.

De multiples compétences alimentent le capital spatial des individus. La capacité des individus à être mobile, par exemple, leur permet d'accroître leurs chances de réaliser des investissements immobiliers rentables et de multiplier les occasions économiques. La capacité des individus à « interpréter » l'évolution des espaces urbains, de la structure urbaine et de l'urbanisation en général leur permet de mieux capitaliser les connaissances spatiales acquises. Enfin, les pratiques immobilières demandent bien souvent aux individus une forte adaptabilité tant sociale que géographique.

Le capital spatial entre en résonance avec les capitaux économiques, sociaux, culturels et symboliques détenus par les individus et les groupes. Ces capitaux permettent de multiplier les possibilités d'accès aux connaissances spatiales, de développer les savoir-faire des agents et de mettre en place des stratégies plus efficaces. Il n'existe cependant pas de relations automatiques entre les différents types de capitaux : une fois encore, c'est

l'organisation spécifique du champ considéré qui détermine les rapports entre les différentes formes de capitaux.

Au sein du champ immobilier, les entrelacements de capitaux sont multiples. Le capital social permet un meilleur accès aux connaissances spatiales en multipliant les occasions d'échange et de partage des connaissances. Le capital économique conditionne lui aussi l'accès et l'utilisation du capital spatial : la capacité financière d'un agent ou d'un groupe permet à celui-ci de s'acquitter de certains « droits d'accès » aux connaissances spatiales et de les échanger en fonction des stratégies déployées. Il autorise par ailleurs une plus grande mobilité. Le capital culturel permet aux individus d'élaborer des stratégies adaptées aux situations, notamment pour alimenter leur capital spatial, ou capitaliser une information en capital spatial. Le capital symbolique permet enfin de s'assurer une meilleure position dans la hiérarchie socio-économique propre au champ immobilier et joue pleinement dans les relations d'échanges des biens. Le capital symbolique alimente le capital spatial, lorsqu'il autorise un meilleur accès aux connaissances spatiales notamment.

Nous ne considérons cependant pas ici qu'un bien immobilier en tant que tel représente du capital spatial. Si une propriété immobilière alimente tant le capital économique que le capital social et parfois symbolique, la propriété en tant que patrimoine n'alimente pas directement le capital spatial des individus. Néanmoins, le fait de posséder tel ou tel bien immobilier permet d'alimenter d'autres formes de capitaux et, par leur intermédiaire, d'alimenter parfois le capital spatial des individus. De même, dans le champ du marché du logement, nous ne considérons pas que le capital spatial soit exclusivement une forme de capital social. Dans certaines situations, l'acquisition de connaissances spatiales ou certaines pratiques de l'espace permettent d'alimenter le capital social des individus, tout comme ce dernier permet parfois un meilleur accès aux connaissances spatiales. Mais ces dernières ne constituent pas du capital spatial en soi : nous pensons en ce sens que le capital spatial s'apparente à des connaissances de l'espace capitalisées en savoir-faire spatiaux.

Par ailleurs, dans la mesure où l'acquisition de certaines connaissances représente un enjeu de première importance dans l'échange et la production de biens immobiliers, que ces pratiques nécessitent une maîtrise de l'espace, des territoires et des effets de lieux, et que ces dynamiques déterminent la mise en place de stratégies spécifiques, alors nous considérons que l'espace peut être considéré ici une forme de capital spécifique.

Finalement, l'étude de la production des espaces urbains par les acteurs immobiliers demande tant une analyse des espaces produits qu'une compréhension des relations entre

les acteurs, qui conditionnent l'organisation de la production des secteurs d'habitations. Au sein de ce cadre d'analyse, les moyens d'accès aux connaissances spatiales sont multiples.

2) De l'habitant au « mangeur-commerçant de terres » : mobiliser ses capitaux pour accomplir ses stratégies

Si le commerce de biens immobiliers semble bien s'apparenter à une activité collective, tous les acteurs immobiliers ne peuvent être confondus. Entre l'investisseur-habitant qui achète une propriété pour y vivre et l'investisseur à répétition, il existe une multitude d'acteurs qui déploient des stratégies bien différenciées, en fonction de leurs objectifs, des capitaux dont ils disposent et de leur position dans le champ.

a. L'investisseur-habitant et l'investisseur-opportuniste : tirer parti de la spéculation immobilière

Si les informations relatives aux transactions immobilières font partiellement défaut, les enquêtes menées auprès des habitants illustrent le caractère collectif de cette activité.

Près de 70 % des personnes interrogées sont propriétaires de leur logement et un peu plus de 30 % de ces propriétaires possèdent un autre bien à Phnom Penh ou au Cambodge. Plus de 90 % des propriétaires ont effectué au moins une transaction immobilière autre que celle qui a concerné l'acquisition de leur actuel logement au cours des cinq dernières années. Finalement, sur le total de notre échantillon, près de 50 % des personnes interrogées ont réalisé au moins deux transactions immobilières au cours des cinq dernières années.

L'augmentation rapide des prix immobiliers à partir du début des années 2000 et jusqu'à 2008-2009 a largement incité les habitants de Phnom Penh à mettre en œuvre des stratégies immobilières. Ce qui s'apparente parfois à une véritable frénésie immobilière collective illustre deux dynamiques antagonistes. D'un côté, la croissance des prix immobiliers laisse à penser que la majeure partie de la population se trouve exclue du marché « formel » (Pierdet, 2011 : 491-493). D'un autre côté, la spéculation généralisée confère à l'activité immobilière une dimension collective, à partir du moment où la recherche de nouvelles occasions d'investissement concerne une part croissante de propriétaires. Nos enquêtes montrent en effet que plus de 90 % des propriétaires se positionnent en tant que possibles vendeurs sur le marché. Le nombre total des transactions immobilières au sein des espaces périphériques est avant tout assuré par des acteurs individuels et des familles, qui achètent un ou plusieurs logements dans le but d'y vivre ou

d'y faire vivre leur famille. Si les transactions des moyens et des grands investisseurs représentent des volumes financiers très importants et des projets remarquables par leurs tailles, ils engendrent, par la vente de plusieurs milliers de logements, une multitude de transactions immobilières de deuxième niveau, assurées par des acheteurs individuels et des familles achetant au sein de ces projets. Ils constituent ainsi un marché résidentiel de première importance. Il est cependant clair que tous les habitants ne peuvent avoir accès au marché de la même manière et n'ont pas les mêmes capacités d'investissement.

Par ailleurs, vouloir participer au marché immobilier ne signifie pas que les individus se donnent – ou ont – les moyens de leurs ambitions : de nombreux ménages interrogés, qui déclarent vouloir vendre leur logement, disent attendre qu'un acheteur se présente à leur porte. Lorsqu'on les interroge sur le prix de vente estimé du bien, ils se réfèrent aux récentes transactions réalisées par d'autres ménages dans leur quartier. D'autres évaluent la valeur de leur bien en fonction de la plus-value qu'ils espèrent obtenir de la vente. Le désir de tirer des bénéfices du commerce immobilier peut ainsi rester dans l'univers du symbolique et ne pas faire l'objet d'une réelle stratégie économique. La véritable frénésie immobilière des années 2000 a justement permis, par l'accélération de la circulation des informations ayant trait à l'évolution des prix, à la vente des logements et à la construction de nouveaux projets urbains, de rendre cette activité collective. Elle concerne en ce sens, à la fois concrètement et symboliquement ou indirectement, les protagonistes comme les exclus de la production immobilière.

Pour un nombre conséquent de ménages interrogés, le commerce de biens immobiliers se situe au croisement de stratégies résidentielles et de stratégies économiques. Ces « investisseurs-habitants » associent à l'échange de biens immobiliers un changement de lieu d'habitation. La vente de leur précédent logement leur permet de tirer une plus-value immobilière, tandis que le choix du nouveau lieu d'emménagement correspond à la fois à la volonté d'acheter un bien immobilier à un « bon » prix, tout en investissant un espace qu'ils considèrent comme meilleur. Ces stratégies résidentielles et immobilières représentent un des moteurs de l'urbanisation périphérique et de l'évolution des profils socio-économiques des ménages habitant ces espaces.

Ces investisseurs-habitants peuvent avoir réalisé une seule transaction immobilière au cours de leur vie, ou de multiples transactions, en fonction des capitaux dont ils disposaient et des occasions qui se sont présentées. Certains ont ainsi changé de logements de nombreuses fois et présentent une expérience résidentielle très riche :

« Je suis né à Kandal. En 1975, je suis envoyé ailleurs par les Khmers rouges, mais je retrouve ma terre à Kandal en 1979, lorsque je reviens. En 1982, je pars habiter pour la première fois à Phnom Penh. Je ne connaissais personne, mais j'ai entendu dire que l'on pouvait prendre des propriétés comme ça, gratuitement. J'ai chargé quelqu'un de s'occuper de ma terre à Kandal et je suis parti à Phnom Penh. Je suis arrivé par la grande route de Teuk Tla, et j'ai vu qu'il y avait des propriétés disponibles, alors j'en ai pris une. Au début des années 2000, j'ai acheté une terre à Phnom Penh Thmey et j'attends pour la vendre que quelqu'un vienne l'acheter. En 2005, j'ai revendu ma première terre de Teuk Tla, et j'ai acheté celle-ci. »²⁸⁰

Parallèlement à ces investisseurs-habitants, qui associent investissement et changement de logement, il existe des investisseurs-opportunistes, qui tirent parti de l'achat et de la vente de biens immobiliers en se spécialisant peu à peu dans cette activité :

« Je suis né à Kampong Speu. En 1960, je finis le lycée à Kampong Speu, et je vais habiter avec de la famille à Phnom Penh pour continuer mes études. En 1967-1968, je déménage vers l'aéroport, car j'achète une terre et je construis une maison là-bas. En 1975, les Khmers rouges m'envoient à Battambang. En 1979, je reviens à Kampong Speu, dans ma terre natale. À la fin de l'année 1979, je repars à Phnom Penh, car j'avais entendu que les Vietnamiens cherchaient des gens qualifiés. Lorsque j'arrive, le gouvernement me permet d'habiter près du marché Chah²⁸¹, près de là où je travaille pour l'administration. Je ne suis même pas retourné voir mon ancienne maison près de l'aéroport, je ne sais toujours pas ce qu'elle est devenue aujourd'hui. En 1982-1983, je pars habiter une villa dans le sud de la ville, vers Tuol Tumpung. En 1992, je revends ma précédente villa et j'en rachète une dans le centre, vers Boeung Keng Kong²⁸². Vers fin 1992, j'achète une autre villa à Boeung Keng Kong et je la loue à des personnels de l'Apronuc²⁸³. En 1993, je vends la villa où j'habite à Boeung Keng Kong et j'achète une villa à Tuol Kork, où je pars habiter. En 2006, je mets ma maison de Tuol Kork en location et je pars habiter ici. Avec l'argent des différentes locations, j'ai pu acheter trois maisons pour mes enfants dans ce quartier. J'aimerais bien continuer à acheter et vendre, j'aime bien cela, mais le marché n'est plus pareil qu'avant. »²⁸⁴

« Je suis née à Kampot. Je suis arrivée à Phnom Penh pour la première fois en 2006. Mon fils était parti il y a quelques années à Phnom Penh pour étudier et j'ai décidé de le rejoindre. Mon mari travaille à la banque Acleda²⁸⁵ de Prey Veng. À Phnom Penh, j'habite entre Prey Veng et Kampot, alors c'est plus pratique. [...] Ma terre de Kampot est à louer, et des membres de ma famille s'occupent de la ferme de cochon que j'ai là-bas. Je préfère

²⁸⁰ Entretien le 20 octobre 2009 avec un homme de 51 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

²⁸¹ Le marché Chah, qui signifie littéralement vieux marché, est situé dans la ville-centre, au sein de la ville historique.

²⁸² Boeung Keng Kong, quartier principalement constitué de grandes villas, se situe en plein centre de Phnom Penh. Ses habitants sont principalement des ménages aisés expatriés et cambodgiens.

²⁸³ L'Apronuc (Autorité provisoire des Nations unies au Cambodge) représente le gouvernement de transition mis en place par les Nations unies entre 1991 et 1993 afin d'assurer la tenue des élections de 1993 et de garantir la sécurité dans le pays.

²⁸⁴ Entretien le 13 octobre 2009 avec un homme de 68 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

²⁸⁵ La banque Acleda (acronyme signifiant Association of Cambodian Local Economic Development Agencies) est créée en 1993 sous la supervision du Bureau international du travail et de l'Organisation des Nations unies. Elle devient une banque d'affaires privée en 2000 et représente aujourd'hui une des plus importantes institutions financières du pays (www.acledabank.com.kh).

Phnom Penh à Kampot, car il y a plus d'activités. Aujourd'hui, je m'occupe principalement d'acheter et de vendre des terrains. Le premier terrain que j'ai acheté à Phnom Penh, c'était en 2004. Il se trouve à Choam Chao. Le frère de mon mari travaillait à cette époque dans une entreprise de bâtiment et il a dit à mon mari qu'il y avait des terrains disponibles pas chers près de là où il travaillait à Chom Chao. Le dernier terrain que j'ai acheté, c'est en 2008, à 7 km de Phnom Penh. [...] Entre 2004 et 2008, j'ai dû acheter et vendre près de 10 terrains. [...] Je n'ai jamais emprunté d'argent à la banque. La ferme à Kampot m'a toujours permis d'avoir de l'argent pour acheter les terrains et la vente d'un terrain me permettait toujours d'en acheter un autre. [...] Je préfère acheter en dehors de Phnom Penh. Les chefs de *sangkat* demandent beaucoup trop d'argent à Phnom Penh, et puis il faut être connecté, connaître des gens... c'est plus difficile d'investir. »²⁸⁶

Le premier de ces deux récits montre que certains individus ont réussi à tirer parti de la réorganisation du marché immobilier après 1979. Le deuxième illustre le rôle d'une « bourgeoisie » provinciale qui vient habiter à Phnom Penh principalement dans le but de participer au commerce de biens immobiliers, que ce soit des logements ou des terres. Par ailleurs, il illustre l'attractivité du marché du logement de la capitale et le rôle du maintien d'activités économiques en province dans le but de réinvestir les fonds sur des marchés spéculatifs à Phnom Penh.

De l'investisseur-habitant à l'investisseur-opportuniste, les profils des ménages qui contribuent à faire du commerce de biens immobiliers une pratique collective sont multiples. Ces petits investisseurs individuels et familiaux sont pour la plupart exclus, ou se situent en périphérie, des réseaux de parenté reconnus, n'exercent pas d'emplois dans les hautes sphères de l'administration ou de la politique. Les stratégies déployées s'appuient principalement sur leur capacité à tirer parti de l'évolution du marché et des occasions qui se présentent.

En parallèle à l'activité des investisseurs-habitants et des investisseurs-opportunistes, le commerce de biens immobiliers est réalisé par des entrepreneurs émergents possédant un capital financier parfois important et qui ont su développer un capital social et symbolique conséquent. Souvent bien connectés avec les réseaux institutionnels, ces investisseurs, qui ne sont pas forcément spécialisés dans l'activité immobilière, sont particulièrement actifs sur le marché.

b. Le commerce de biens immobiliers : une ressource pour les entrepreneurs locaux

²⁸⁶ Entretien le 14 septembre 2009 avec une femme de 38 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

Le commerce de biens immobiliers permet à une classe d'entrepreneurs locaux de dégager des capitaux pour développer d'autres activités, et de s'enrichir personnellement²⁸⁷ :

« Je suis né en 1974. Aujourd'hui, j'ai 38 ans. [...] À 18 ans, je suis parti chez le cousin d'un de mes cousins [qu'il appelle « son oncle »], qui était professeur de mathématiques dans une école de Phnom Penh. Il n'était pas riche, mais mes parents voulaient que j'aille dans une école à Phnom Penh. Je suis arrivé à Phnom Penh vers 1991-1992. Je me suis inscrit à l'Université nationale d'économie et en même temps je suivais des cours à l'École de planification. C'était mieux si l'on voulait un poste au gouvernement. Lorsque je suis arrivé, je me suis rendu compte qu'il y avait beaucoup de choses à faire à Phnom Penh. Il y avait beaucoup d'étrangers. Je suis arrivé en premier chez mon oncle, mais, rapidement, j'ai compris qu'il fallait que j'apprenne l'anglais, cela allait être mieux. Je suis donc allé dans un temple bouddhiste, où une organisation non gouvernementale, Anananagara, proposait des cours d'anglais avec des étrangers. J'habitais là-bas et je suivais les cours d'anglais le soir, en plus des deux autres écoles. J'y suis resté deux ans, puis je suis retourné chez mon oncle.

[...] En 2000, je me suis marié. J'achète une terre pour y vivre avec ma femme à Phnom Penh Thmey, car j'y avais déjà été, et je trouvais l'endroit bien. Je l'ai payé 24 000 dollars en comptant le prix du remblai, ce qui n'est rien ! Je me suis rendu compte que les avions passaient juste au-dessus de la maison. Je décide alors de la vendre, en 2002. J'en ai parlé avec la personne qui a remblayé le terrain pour moi, un ouvrier qui habitait Tuol Kork. Il me dit qu'il peut la revendre et je lui dis que s'il trouve quelqu'un, je lui donne une commission. J'ai réussi à la revendre en 2002 à 65 000 dollars. En deux ans, le prix a presque triplé ! C'est vraiment là que je vois que l'on peut faire de l'argent avec la terre. Et puis tout le monde le faisait, alors pourquoi pas moi ! Je demande alors au même remblayeur, un homme sans éducation, mais honnête, de trouver un autre terrain. Je rachète une terre à 50 000 dollars en 2002, là où j'habite aujourd'hui, puis une autre à 40 000 dollars en 2005, que je revends un an après 160 000 dollars. Il y a en a une que j'ai achetée à 150 000 dollars en 2005, que j'ai revendue 1 500 000 dollars en 2007. Entre 2002 et 2009, j'ai fait environ entre 20 et 25 transactions immobilières. J'ai gardé une partie de l'argent pour moi-même et une autre pour développer des activités.

J'ai aussi pu acheter un immeuble pour mon entreprise dans le centre de Phnom Penh, que j'ai revendu après. Avec cet argent, je suis en train de construire une usine de production de produits cosmétiques. J'ai aussi acheté de la terre avec mes différentes sociétés et cela m'a permis de constituer du capital pour mener mes affaires. Certaines ne marchent pas fort, d'autres ont coulé, mais le foncier a permis d'avoir de l'argent disponible. J'ai toujours gardé le même intermédiaire pour m'aider à trouver les terres à Phnom Penh Thmey. Lorsque je l'ai rencontré, il était pauvre. Aujourd'hui, il a aussi acheté des terrains et il est devenu riche, grâce à moi ! Lorsque j'investis en dehors de Phnom Penh Thmey, je m'adresse à un autre courtier. Je possède aujourd'hui cinq propriétés à Phnom Penh et deux en province. Mes différentes entreprises possèdent plus de cinq biens immobiliers en tout. Depuis 2009, la terre dort un peu, ce n'est plus pareil. On ne fait plus le même commerce. »²⁸⁸

²⁸⁷ L'intégralité de l'entretien est reportée en annexe.

²⁸⁸ Entretien le 1^{er} juin 2012 avec un entrepreneur cambodgien.

Ce récit de vie d'un entrepreneur montant de Phnom Penh montre à quel point, après la chute du régime khmer rouge, les parcours individuels et familiaux dépendent de la capacité des individus à tirer parti des occasions qui se présentent à eux. Cet entrepreneur a sûrement hérité un capital culturel d'une famille où le père occupait la fonction de professeur puis de fonctionnaire auprès des autorités provinciales. Par ailleurs, le capital social possédé par la famille a permis la migration de l'entrepreneur de la province vers Phnom Penh. Ce n'est cependant pas un capital économique important qui a permis à l'entrepreneur de s'enrichir, mais plutôt sa capacité à utiliser les nouvelles ressources qu'il avait à sa disposition dans cet environnement urbain.

Ce récit illustre également le possible « effet levier » du marché immobilier sur le développement des activités économiques en général. Les capitaux dégagés peuvent être utilisés pour développer d'autres activités et enrichir les individus et les familles. Pour un entrepreneur qui monte une affaire, le commerce de biens immobiliers par l'entreprise permet de financer des investissements plus risqués. Dans le récit de l'entrepreneur, la participation au marché immobilier, telle qu'il la relate, se présente comme une « évidence », ce qui montre l'influence des pratiques collectives dans les décisions individuelles : « Et puis tout le monde le faisait, alors pourquoi pas moi ! »

La relation qui s'instaure entre lui et le courtier est très intéressante. Investissant essentiellement à Phnom Penh Thmey, l'entrepreneur s'appuie principalement sur le capital spatial du courtier. Au-delà de la capacité de l'entrepreneur à saisir les occasions qui se présentent à lui, le développement de son capital social est un enjeu de première importance²⁸⁹ :

« Je dis souvent deux choses : "quand tu marches, tu dois regarder". Ça, ça veut dire que tu dois toujours rester attentif à ce qui se passe, tu dois toujours bouger pour chercher des bonnes occasions, des relations, etc. La deuxième phrase, elle, complète la première : "les relations sociales et obtenir des informations sont plus importants que de rester dans un bureau". Ça, ça veut dire que le réseau social est très important. Tu ne peux pas tout faire toi-même, il faut des gens de confiance. J'ai toujours gardé des contacts avec mes amis de l'Université nationale d'économie. Nous étions cinq bons amis, les meilleurs élèves de l'université. Des cinq, c'est moi et le directeur de la Norton University²⁹⁰ qui avons le mieux réussi. Ces contacts m'ont toujours aidé dans les affaires. Par contre, si je n'avais pas réussi, ces contacts n'auraient pas servi à grand-chose. Je te l'ai dit, il faut savoir se débrouiller soi-même tout en ayant un réseau social important !

[...] Par exemple, avant, je louais un immeuble pour une de mes sociétés. Je voulais faire des travaux assez importants et le propriétaire de l'immeuble faisait beaucoup de

²⁸⁹ L'intégralité de l'entretien est reportée en annexe.

²⁹⁰ La Norton University est une université privée cambodgienne implantée à Phnom Penh.

problèmes. Je ne comprenais pas trop pourquoi. Un jour, je lui ai fait comprendre que je connaissais du monde, qu'il fallait régler le problème, car j'en avais marre. Là, il m'a dit qu'en fait, il était en conflit avec Chay Rithisen, le directeur du Datucc. Lorsque j'ai su cela, j'ai contacté Chay Rithisen, car je connaissais son père qui travaillait au Matucc. Lorsque Chay Rithisen a su que c'était moi, il a débloquent l'affaire avec le propriétaire.

Dans la question du réseau, l'image est très importante. Si tu as un titre officiel, c'est beaucoup plus facile. Tu dois faire des dons au Parti du peuple cambodgien et à la Croix rouge cambodgienne par exemple. J'ai eu le titre d'*oknha*²⁹¹ il y a quelques années, c'est mieux pour les affaires. Ensuite, la personnalité joue aussi beaucoup. Tu dois être ouvert, tu dois être flexible. L'argent ne fait pas tout, loin de là ! Les réseaux, c'est avant tout la famille et les amis. Moi, dans ma famille, je fais attention à ne travailler qu'avec ceux en qui j'ai confiance. À part ma femme, je travaille maintenant très peu avec ma famille. J'ai déjà eu des problèmes avec des cousins éloignés. Nous avons fait des affaires ensemble et je me suis fait avoir. [...] Je ne leur parle plus depuis. Aujourd'hui, je ne fais plus cela, je fais attention. »²⁹²

Développer son réseau social, entretenir ses contacts, savoir identifier des personnes ressources et les utiliser à bon escient permettent de multiplier les occasions d'investissement et de résoudre ou de contourner les problèmes rencontrés. Si le courtier apporte son capital spatial, le rôle politique et social est assuré par l'entrepreneur. Pour les individus situés en périphérie des grands réseaux de parenté et qui n'ont pas un accès facile aux ressources urbaines et aux moyens de leur captation, leur capacité à construire leurs propres réseaux sociaux et à réussir dans les affaires dépend notamment de leur loyauté envers les personnes dont ils sont redevables, ainsi que de leur capacité à se « débrouiller ».

L'obtention du titre d'*oknha* représente ici une reconnaissance sociale, politique et économique de la réussite de l'entrepreneur. Ce mécanisme « d'anoblissement » d'hommes d'affaires et d'hommes politiques représente une sorte de formalisation du contrat d'allégeance que ces derniers ont passé avec le pouvoir en place, comme en témoignent les

²⁹¹ Le titre d'*oknha* est un titre officiel créé au début des années 1990 et attribué par l'État aux personnes ayant rendu service de manière exceptionnelle à la nation cambodgienne. Ce titre paraît aujourd'hui quelque peu dénaturé, tant il représente une forme d'allégeance des grands hommes d'affaires et personnages politiques envers le Parti du peuple cambodgien. Pour J. F. Bayart, « le "chevauchement" entre les positions de pouvoir et les positions d'accumulation, la symbiose entre les *tycoons* et le Premier ministre s'effectuent par l'intermédiation symbolique d'un titre néo-traditionnel, celui des *oknha* » (Bayart, 2008 : 33). Par ailleurs, comme l'indique R. Bertrand : « [...] les *oknha* – ces ducs et marquis du commerce intronisés par l'État-PPC – ne sont pas les presque-saints des temps anciens. Mais, comme tout notable, ils doivent "socialiser" leur fortune (c'est-à-dire essayer de se la faire pardonner) au moyen d'œuvres pieuses. On les voit de la sorte, dans les encarts photographiques de la presse vernaculaire, sous les traits de bienfaiteurs remettant un chèque à une association caritative ou inaugurant une école dont ils ont financé la construction. [...] Même si l'on est un patron politique quasiment sans rival ou un businessman multi-millionnaire, il importe de respecter des façons de faire, de se plier à des exigences formelles de présentation de soi » (Bertrand, 2007 : 40). Être un *oknha*, s'est donc appartenir, d'une manière ou d'une autre, à une élite politique et affairiste cambodgienne très restreinte, ce qui apporte des passe-droits autant que des obligations.

²⁹² Entretien le 1^{er} juin 2012 avec un entrepreneur privé cambodgien.

nécessaires donc au gouvernement et au Parti du peuple cambodgien. L'obligation d'une redistribution d'une partie du capital acquis dans les affaires révèle la stratégie qui sous-tend ces nominations et la constitution d'une classe sociale « nobiliaire » positionnée au croisement des sphères sociale, politique et économique du Cambodge contemporain. Le titre d'*oknha* représente finalement l'acquisition d'un capital symbolique tridimensionnel, qui permettra un meilleur accès aux capitaux économiques, sociaux et spatiaux.

Aux côtés de ces entrepreneurs montants, qui utilisent le marché immobilier comme « levier » plus que comme activité principale, les grandes familles, qui bénéficient de capitaux sociaux, économiques et symboliques importants, organisent, elles aussi, le marché immobilier à Phnom Penh. Pour certaines d'entre elles, l'activité immobilière représente l'activité principale, qui leur assure des revenus très conséquents. Ces acteurs ne sont pas seulement de riches entrepreneurs qui réalisent quelques transactions immobilières, mais de vrais promoteurs qui, au-delà du commerce de biens fonciers, participent à l'émergence de nouveaux produits immobiliers à Phnom Penh.

c. Les promoteurs locaux importants : entre artisanat et professionnalisation

Les acteurs immobiliers locaux professionnels peuvent se diviser en deux grands groupes : les acteurs « artisanaux », qui s'appuient principalement sur leur capital symbolique pour l'échange de biens immobiliers et les acteurs « professionnalisés », qui s'appuient à la fois sur leur capital symbolique et sur l'utilisation, par réappropriation, de modes de production allochtones de biens-logements.

Dans ce contexte, les lieux privilégiés de contacts entre les vendeurs et les acheteurs nous donnent des indications intéressantes quant aux ressources utilisées par ces derniers dans la réalisation de leurs stratégies économiques. L'échange de biens immobiliers organisé par des acteurs locaux importants se réalise principalement dans quatre types de lieux : le promoteur peut recevoir les acheteurs chez lui ; parfois les biens se vendent sur site, dans un bureau de vente installé dans le projet immobilier en construction ; le promoteur peut également recevoir l'acheteur au sein d'un bureau accueillant une autre de ses activités ; la vente peut se faire dans les locaux d'un intermédiaire (agence immobilière, banque, intermédiaire individuel par exemple).

Lorsque l'activité immobilière s'apparente à une activité familiale et « artisanale », la prise de contact entre investisseurs et acheteurs peut se faire de multiples façons. Lorsque l'investisseur inscrit son numéro de téléphone sur des panneaux publicitaires au bord de la route, c'est en général un intermédiaire – un membre de la famille, un employé,

une personne de confiance – qui s’occupe de filtrer les appels, de questionner préalablement le futur acheteur et de prendre un rendez-vous, si l’acheteur potentiel est considéré comme quelqu’un de confiance.

Bien souvent, le contact entre promoteur et acheteur s’établit par l’intermédiaire d’une autre personne (un membre de la famille ou du réseau de parenté du promoteur, ou quelqu’un ayant déjà réalisé des affaires avec le promoteur par exemple). Dans ce cas, la prise de contact peut se faire directement avec le promoteur.

À partir du moment où la prise de rendez-vous est effectuée, la rencontre est planifiée, en général rapidement, dans la journée ou le lendemain. Le premier rendez-vous est cependant très rarement un succès : la première visite chez le promoteur se solde souvent par un « revenez le lendemain à la même heure, la personne n’est pas disponible », ou une phrase de type « vous venez juste de le manquer, reprenez un rendez-vous ». Ces excuses ne sont cependant pas données par un des gardes en charge de la sécurité, mais par un membre de la famille ou un employé, chargé finalement de jauger le futur acheteur, de lier les informations obtenues lors de la prise de contact téléphonique avec la réalité du contact physique.

De même, lorsque le contact a finalement lieu, parfois au bout de plusieurs rendez-vous manqués, le temps d’attente dans une pièce du lieu de rendez-vous, prévue à cet effet, peut durer un certain temps. Ce n’est ainsi pas l’acheteur qui semble avoir droit aux égards, mais bien le vendeur, qui démontre sa position de domination au travers de rituels bien ordonnés, contrôlés par lui seul et auxquels les acheteurs doivent se plier.

Notre expérience avec la compagnie Phan Imex²⁹³ illustre bien ces rapports de force. Après avoir essuyé de multiples refus de rendez-vous lors de notre recherche, nous avons décidé de nous présenter comme un futur acheteur. Si la prise de contact n’a pas été ardue, la prise de rendez-vous a été reportée maintes fois (toujours au moment de notre venue au domicile de l’acheteur) et les moments d’attente dans la propriété du promoteur

²⁹³ La propriétaire de la compagnie Phan Imex, une certaine Suy Sophan, serait impliquée dans une multitude de conflits fonciers, dont le plus important et le plus médiatique est sans doute le projet de Borey Keila. En 2003, l’État décide de mettre en place un projet de *land sharing* sur une terre – Borey keila – de 14 ha appartenant au ministère de l’Éducation situé en bordure de la ville-centre. La terre est occupée par près de 1 800 familles, installées ici illégalement. La compagnie Phan Imex est chargée de construire 10 tours pour reloger les familles. Elle obtient en contrepartie 2,6 ha de terrain pour réaliser des opérations commerciales (Ouellet, 2009). Les travaux commencent en 2005, mais Phan Imex n’a construit, à ce jour, que 8 immeubles sur les 10 promis, et près de 400 familles ne sont toujours pas relogées. Phan Imex se dit aujourd’hui dans l’impossibilité de finir les constructions, sous prétexte de difficultés financières. La requête de ne pas honorer le contrat passé en 2007 est approuvée par le Premier ministre (Adhoc, 2012). Le 3 janvier 2012, la compagnie, avec l’aide de la police municipale, fait déguerpir de force les 387 familles restantes et brûle leurs habitations.

se comptent en heures. L'activité immobilière se fait dans une pièce de la maison réservée à cet effet. Les murs sont tapissés de cartes de la ville, de plans cadastraux, de publicités de projets immobiliers, d'une photocopie du schéma directeur de la ville ou encore de plans de voiries estampillés par la Municipalité ou par des ministères. Des photographies encadrées montrant le promoteur avec le Premier ministre ou son épouse, ou avec le roi lors de cérémonies officielles, sont nombreuses.

Lors de l'entretien, des membres de la famille amènent différents plans de propriétés disponibles à Phnom Penh. La plupart du temps, ils présentent une division en lots de grandes parcelles situées en périphérie de Phnom Penh. Les noms des personnes déjà propriétaires sont inscrits sur les plans. Notre rendez-vous est souvent interrompu d'appels téléphoniques ou par l'entrée d'individus qui échangent des mots rapides avec le promoteur. Les sujets abordés concernent toujours l'immobilier. Il est par exemple question d'un conflit avec un habitant, de la signature d'un contrat de vente par le Matucc, de l'accord du cadastre pour un terrain, de la division en lots d'une parcelle ou du remblayage d'un nouveau terrain acheté par exemple. Les personnes qui se présentent au promoteur sont très révérencieuses, alors que les réponses de cette dernière sont sèches et directes et les explications peu nombreuses : « je m'en occupe », « je contacte la personne qui s'occupe de cela », « cela suit son cours ».

En tant qu'étranger, la question de la nationalité est abordée rapidement : « es-tu marié avec une Cambodgienne ? », « souhaites-tu obtenir la nationalité khmère ? », « veux-tu que l'on s'occupe des papiers ? ». Les détails du processus d'achat du bien immobilier, de la construction du logement ou de l'enregistrement de la propriété sont indiqués oralement. Seuls les contrats de vente sont écrits.

À l'instar de Phan Imex, Mom Morakot²⁹⁴, investisseur et promoteur immobilier, a, elle aussi, développé une activité immobilière que l'on pourrait qualifier d'« artisanale ». Forte de sa réputation dans diverses activités commerciales, Mom Morakot s'est peu à peu spécialisée dans le commerce de biens immobiliers. Active principalement dans le domaine foncier, ce promoteur vend aussi des logements déjà construits au sein de terrains qu'elle possède en périphérie de la ville. Comme Phan Imex, Mom Morakot peut proposer les services d'une entreprise pour la construction du logement, elle peut également s'occuper des papiers de propriété, si on le souhaite. Mom Morakot reçoit les clients qu'elle ne

²⁹⁴ Mom Morakot est, selon ses déclarations, originaire de l'ouest du Cambodge. Elle s'est enrichie à travers le commerce de pierres précieuses et de bijoux.

connaît pas au sein de son magasin de bijoux situé dans le centre, ce magasin n'affichait absolument pas son activité immobilière sur l'extérieur :

« Tout le monde sait que nous vendons des propriétés. Nous n'avons pas besoin de faire de la publicité. Nous mettons des panneaux sur le bord de la route avec le numéro de téléphone de personnes qui travaillent pour moi, surtout des gens de ma famille. [...] Les gens ont confiance en moi, car tout le monde me connaît. Ils savent qu'ils ne vont pas avoir de problèmes de propriété avec moi. Il y a beaucoup d'*oknha* et de personnes importantes qui achètent des propriétés dans mes *borey*, et des étrangers aussi. [...] Parfois, je confie la vente de mes propriétés à des agences immobilières, car je n'ai pas le temps de m'occuper de tout. »²⁹⁵

Lors de la rencontre, les plans de différentes propriétés s'étalent peu à peu sur le comptoir en verre où se trouvent les bijoux. Les plans vont du simple schéma de parcelles certifié par le Datucc ou le Matucc, au prospectus plastifié représentant les plans d'architectes de logements au sein de *borey*. Là encore, les propriétés sont localisées en périphérie, jamais dans le centre de la ville.

Dans le cas de Phan Imex et de Mom Morakot, les promoteurs sont des individus connus dans l'espace public. Ils appartiennent à un réseau de parenté reconnu, implanté dans les plus hautes sphères politiques et administratives. Ils bénéficient ainsi d'un capital symbolique de premier ordre, qui demande peu de publicité. Le capital social est avant tout alimenté par le réseau de parenté, tout comme le capital spatial se constitue par l'intermédiaire des relations sociales entretenues avec les institutions, et par l'intermédiaire des courtiers qu'ils sollicitent ou qu'ils emploient.

Les relations entre le promoteur et l'acheteur se réalisent dans un cadre spatial qui permet une identification préalable des statuts sociaux, économiques et symboliques des promoteurs. Le magasin ou l'habitat sont des signifiants qui posent le cadre socio-culturel au sein desquels la transaction immobilière se réalise.

Parallèlement à ces grands promoteurs « artisanaux », certains grands promoteurs locaux « professionnalisés » cherchent à établir une relation plus formalisée avec les futurs acheteurs. Pour des promoteurs comme Ly Hour ou Peng Huoth, la relation entre le vendeur et l'acheteur se fait dans des bureaux de promotion situés au sein de projets immobiliers. Ces promoteurs ne rencontrent que rarement les acheteurs individuels. Dans le cadre de ces pratiques professionnalisées de la production immobilière – qui n'empêchent pas une certaine personnification symbolique des biens immobiliers – la confiance se déploie à la fois sur le développement marketing des produits immobiliers et

²⁹⁵ Entretien le 31 juillet 2009 avec Mom Morakot.

sur la réputation du promoteur. La concurrence accrue entre les promoteurs, la contraction du marché du logement et la diffusion de nouvelles pratiques immobilières favorisent cette « mise en retrait » du promoteur, au profit d'une nouvelle mise en scène de l'acte de vente, qui se réalise dorénavant dans des bureaux de vente luxueux, où l'accent est mis sur l'accueil du client et la normalisation du processus de transaction.

Entre les petits investisseurs et les grands promoteurs évolue une multitude d'acteurs intermédiaires, qui organisent la circulation des flux d'information et permettent l'accélération des processus d'échange des biens immobiliers. Le travail de « courtier » est autant assuré par des individus appartenant à de grandes familles reconnues que par des acteurs individuels, qui ont su tirer parti de l'organisation locale du marché du logement. De manière générale, le travail des courtiers résume bien les enjeux socio-spatiaux qui structurent le marché du logement.

d. L'importance des intermédiaires : aspects socio-culturels des pratiques artisanales et professionnalisées des courtiers

Les courtiers immobiliers²⁹⁶ peuvent être divisés en deux types : les « courtiers d'entreprises », qui travaillent pour une compagnie immobilière, et les « courtiers indépendants », qui agissent pour leur propre compte. Dans le cadre de notre recherche de terrain, les courtiers indépendants semblent plus nombreux que les courtiers d'entreprises.

L'activité de courtier ne demande pas *a priori* un capital économique important, ce dernier jouant peu dans la capacité de ces acteurs à mener à bien leurs stratégies. Le rôle des courtiers consiste à mettre un vendeur et un acheteur en relation et de capter un pourcentage de la vente pour le service rendu (généralement autour de 3 %). Ils peuvent être mandatés par un vendeur ou solliciter eux-mêmes un propriétaire qui souhaite vendre son bien.

Les courtiers indépendants ont un rôle central, car ils font circuler les informations, et permettent de pallier la faiblesse des structures formelles et d'accélérer les échanges de biens. Cette activité sert souvent aux acteurs de point de départ pour entrer dans le marché immobilier²⁹⁷ :

²⁹⁶ Le terme « courtier » est utilisé à Phnom Penh pour désigner, de manière générale, les intermédiaires qui touchent une commission lors du commerce d'un bien ou l'échange d'un service. Ce mot est donc employé au sein de multiples secteurs d'activités et n'est pas propre au commerce de biens immobiliers. Cependant, l'importance des sommes engagées dans le commerce et la production de biens immobiliers, et donc des commissions perçues par ces intermédiaires, fait de l'activité de « courtier immobilier » un travail bien spécifique.

²⁹⁷ L'intégralité de l'entretien est reportée en annexe.

« Je connaissais beaucoup de gens à Phnom Penh et, un jour, j'ai présenté à un ami qui cherchait à acheter de la terre un ami à moi qui voulait vendre sa propriété. C'est comme cela que ça s'est fait la première fois. [...] Je travaille comme une agence immobilière, sauf que moi, et la plupart des autres courtiers, on travaille directement de personne à personne et on traite surtout des propriétés de petite taille.

Le travail d'un courtier, c'est avant tout de "l'arrangement". Il faut posséder des informations sur l'offre, pour deux raisons. Tout d'abord, il faut connaître les terrains où il faut investir, etc. Ensuite, lorsque l'on a identifié un terrain, il faut constituer un dossier. Les informations sur la terre sont capitales : il faut avoir accès au cadastre pour vérifier à qui appartient la terre.

Les dossiers que l'on constitue comportent globalement deux volets : un sur la propriété, l'autre sur le propriétaire. Pour les papiers de propriété, lorsque l'on ne trouve pas l'information au cadastre, ce qui arrive souvent, il faut se rendre au *sangkat* et au *phum*. Lorsque les gens n'ont pas de papiers de propriété, ce qui est le cas le plus fréquent, je me rends avant tout au *sangkat*. De toute manière, il faut se rendre au *sangkat* pour indiquer le changement de propriétaire. Pour les courtiers, les *sangkat*, ce sont les professionnels des papiers de propriété ! De toute manière, il faut passer par toutes les étapes. Je vais au *sangkat*, au *khan*, au Matucc et à la Municipalité. Le plus difficile, c'est le passage du Matucc à la Municipalité. Plus on grimpe dans les échelons administratifs, plus les processus sont longs. Mais tout cela est obligatoire, si on ne veut pas avoir de problèmes. Il faut ensuite vérifier les dimensions. En général, elles n'ont pas fait l'objet d'une étude sérieuse. Il faut alors les évaluer soi-même pour vérifier, ou mandater un intermédiaire pour réaliser les mesures et les officialiser. Là, je vais voir des amis que je connais, qui travaillent pour des agences immobilières principalement. »²⁹⁸

Les courtiers s'appuient sur leur capital social pour constituer petit à petit du capital spatial. Les compétences administratives s'acquièrent peu à peu, par l'expérience de la pratique. Dans ce cas, le courtier dispose d'entrées privilégiées au sein de l'administration, qui n'empêchent pas à ce dernier de relever les difficultés d'accès aux échelons supérieurs de la hiérarchie territoriale. Les courtiers doivent aussi développer des compétences techniques pour compléter les informations lacunaires sur les propriétés (leur taille par exemple).

« Une fois que le dossier est constitué et que tout est en règle, il faut chercher l'acheteur, s'il n'est pas déjà trouvé. Là, c'est le réseau qui est important. Je téléphone à tous les gens que je connais, à ma famille, et je leur demande de transmettre l'information. J'ai cinq téléphones et je passe mon temps à téléphoner, ma femme n'est pas contente ! C'est aussi pour cela que les courtiers travaillent en réseau. On ne peut pas travailler seul. On s'échange des clients et des services, on partage des informations. Le plus important, c'est le travail de communication. Les conflits entre les courtiers sont inévitables, mais ils

²⁹⁸ Entretien le 11 décembre 2010 avec un courtier indépendant appartenant au réseau de parenté du vice-premier ministre Sok An.

ne sont jamais violents. Ce qui est essentiel, c'est de coopérer, mais cela doit rester secret et confidentiel : c'est la clé ! »²⁹⁹

Le capital social des courtiers est important en amont (accéder à des informations par l'intermédiaire d'autres personnes) comme en aval (trouver des acheteurs potentiels) de leur activité. Mais surtout, les courtiers indépendants importants, qui disposent d'une certaine « renommée », travaillent en réseau. L'échange informationnel permet à chacun de mieux tirer parti des occasions économiques, tout en faisant bien attention de ne pas dépasser une certaine limite dans le partage des informations. Ces phénomènes « d'entraide » témoignent de l'existence de groupes d'intérêts socio-économiques, qui se forment lors de l'exercice d'activités spécifiques et dans le cadre de l'appartenance des individus à un certain niveau social de la société cambodgienne.

« Vu que le relationnel est très important, l'apparence joue beaucoup. Les gens me demandent rarement directement qui je suis ou ce que je fais, ils le savent déjà, car ils me connaissent par d'autres personnes. L'apparence joue beaucoup, la voiture, les habits, etc. Si j'ai l'air pauvre, comment les gens peuvent penser que je suis un bon homme d'affaires ! Il faut paraître fiable, crédible, qu'il y ait de la confiance, cela ne se dit pas, mais ça se comprend. Le fait que j'ai de la famille au gouvernement joue beaucoup. Les gens le savent, mais il ne faut pas hésiter à se vanter, et je le fais ! C'est un gage de confiance. Les gens qui font des affaires immobilières sont bien vus. Les gens cherchent toujours à savoir les transactions que le courtier a passées avant. Ils ont plus confiance, et ils voient le sérieux du courtier.

[...] Dans le centre de Phnom Penh, les prix sont bien trop élevés. C'est très compliqué de se faire de l'argent. Il faut chercher très longtemps les vendeurs et les acheteurs, et la concurrence avec certaines agences immobilières est très difficile. Au-delà du million de dollars, c'est très difficile de trouver un acheteur. En périphérie en revanche, c'est beaucoup mieux. À Phnom Penh, c'est là que je fais mes affaires. On achète en hectares, on revend en mètres carrés. Dans la périphérie, les propriétaires ne savent pas vraiment quoi faire avec leur terrain, c'est plus facile de les convaincre et ils sont contents, lorsqu'on leur trouve un acheteur. »³⁰⁰

Le capital symbolique apparaît important dans la pratique des activités de courtage. Il s'exprime par l'importance de l'apparence des individus qui, loin de concerner seulement l'activité immobilière, s'inscrit dans l'évolution des modes d'expression contemporains de la richesse et de la réussite à Phnom Penh (Saphan, 2007). Mais surtout, l'appartenance familiale joue un rôle central dans l'instauration de rapports de confiance entre l'acheteur, le vendeur et l'intermédiaire. Cette dernière s'avère encore plus

²⁹⁹ Entretien le 11 décembre 2010 avec un courtier indépendant appartenant au réseau de parenté du vice-premier ministre Sok An.

³⁰⁰ Entretien le 11 décembre 2010 avec un courtier indépendant appartenant au réseau de parenté du vice-premier ministre Sok An.

déterminante dans le contexte d'une concurrence exponentielle au sein d'un marché de plus en plus saturé.

Selon nos observations, les courtiers indépendants utilisent deux principales « pratiques économiques » qu'ils combinent bien souvent : le fait de toucher des commissions lors de la vente d'un bien immobilier, et l'achat d'un bien et sa revente presque en même temps un peu plus cher – la rapidité de la transaction empêchant un apport monétaire de la part du courtier –, s'assurant ainsi une plus-value.

Trouver des biens immobiliers à vendre, identifier des produits fonciers prometteurs et être attentif à l'évolution du marché du logement nécessitent un accès et une capitalisation d'informations spatiales. En ce sens, acquérir du capital spatial et savoir l'utiliser à bon escient sont les qualités premières d'un bon courtier.

Ensuite, le commerce de biens immobiliers demande aux courtiers de posséder un capital social important, c'est-à-dire un réseau de relations conséquent permettant à la fois d'alimenter leur capital spatial – lorsque le réseau social permet un accès à d'autres connaissances spatiales nécessaires à l'intermédiation immobilière – et de multiplier les occasions de gains financiers.

La mise en place et l'entretien du réseau, les capacités d'organisation et de gestion, tout comme l'art de convaincre et de négocier sont notamment conditionnés par le capital culturel dont les individus et les familles disposent. Un certain nombre de courtiers rencontrés ont forgé ce capital culturel eux-mêmes. Dans le cadre des activités de courtage, l'aisance communicationnelle et « l'intelligence des affaires » ne demandent pas forcément une formation scolaire importante : il faut avoir le sens de « l'arrangement », pour reprendre le discours précédemment cité du courtier.

Finalement, les courtiers s'appuient sur leurs réseaux filiaux et de parenté pour alimenter leurs différentes formes de capitaux. Avant de s'entourer « d'associés », on sollicite sa famille ou son réseau de parenté pour réaliser les tâches que l'on ne peut assurer soi-même, pour chercher des occasions d'investissement ou pour diffuser des informations. L'appartenance à un réseau de parenté spécifique assure du capital symbolique qui apporte confiance et crédibilité. Il permet par ailleurs de consolider son capital spatial, lorsque certains membres du réseau de parenté ont un accès privilégié à des connaissances spatiales.

Enfin, le capital symbolique apporte aux courtiers une reconnaissance qui leur permet d'exercer leur activité avec plus de facilité, tout en permettant l'acquisition de capital social et spatial. Il permet une accélération et une multiplication des occasions

d'investissement. En ce sens, le métier de courtier n'est pas seulement une activité économique : il détermine une condition sociale tout comme certaines conditions sociales déterminent son exercice, remarque tout aussi valable pour les autres acteurs immobiliers.

Le travail des courtiers d'entreprise s'apparente à celui des courtiers indépendants, mais il ne sollicite pas le même capital symbolique. Les courtiers d'entreprises bénéficient du capital social et spatial généré par la structure à laquelle ils sont affiliés.

« Notre travail consiste principalement à trouver des biens immobiliers à vendre. Ensuite, les clients viennent directement nous voir, car nous diffusons sur Internet ou dans des brochures les propriétés que nous avons à vendre.

On fait aussi de l'expertise. On peut mesurer les propriétés, et produire un papier officiel que les propriétaires présentent à la banque par exemple, pour emprunter. On conseille les clients sur les banques aussi. On peut recommander des constructeurs, des architectes, avec qui l'on a travaillé. Nous ne faisons pas nous-mêmes ce genre de travaux. Nous sommes seulement des intermédiaires dans l'échange de biens.

Notre marché à Phnom Penh se situe principalement dans le centre, qui représente 80 % des propriétés que nous vendons dans la capitale. Les clients viennent avant tout acheter des villas. Nous avons donc souvent affaire à des clients riches. [...] Nous vendons aussi des propriétés en province. Cela représente 50 % du total des propriétés que nous vendons.

Pour les agences immobilières, les grands projets périphériques et les grands *borey* représentent de très bonnes affaires. L'enjeu est de passer un contrat avec ces propriétaires et ces compagnies pour avoir une exclusivité de distribution des produits. Notre compagnie a passé des contrats avec Grand Phnom Penh, Camko City et l'OCIC, mais maintenant c'est fini. Les accords de distribution que l'on passe avec ces compagnies sont généralement assez courts : entre 3 et 6 mois. Ensuite, il faut renégocier et la compétition est dure. Plus les projets sont importants, mieux c'est pour la compagnie immobilière. S'il y a beaucoup de maisons à vendre, cela nous assure un revenu facile, car cela nous évite de chercher des clients et des propriétés. Pour les promoteurs, plus la compagnie immobilière est connue, plus la publicité est grande et plus les acheteurs ont confiance. Il y a peu de compagnies à Phnom Penh capable de signer un contrat avec les grands promoteurs locaux et étrangers. Les grandes compagnies étrangères viennent aussi nous voir pour nous demander des avis sur l'état du marché, le type de construction qui se vend, les prix, les acheteurs, etc. Nous jouons le rôle d'expert auprès des investisseurs étrangers. [...] Je ne peux pas vous dire la teneur des négociations avec les compagnies, c'est un secret, mais comme toute compagnie immobilière, nous touchons environ 3 % du prix de vente de chaque logement.

Parfois, la compagnie achète et revend des biens. Nous avons un accès facile au prêt bancaire. Généralement, lorsque nous faisons cela, nous empruntons 50 % de la somme à la banque et nous payons le reste directement lors de l'achat. Ce ne sont pas les agents qui s'occupent de cela, c'est Sung Bonna qui s'en occupe. »³⁰¹

³⁰¹ Entretien le 16 novembre 2010 avec Preoung Sokagna, coordinatrice de l'agence immobilière Bonna Realty à Phnom Penh.

Les agences immobilières s'occupent avant tout de vendre les biens immobiliers chers de la ville-centre à de riches clients locaux et étrangers. Ils sont aussi les intermédiaires privilégiés des grands promoteurs immobiliers. Pour eux, le marché du logement des espaces péricentraux et périphériques en général est trop volatile, pas assez formalisé et demande un travail d'expertise plus complexe et chronophage : ils hésitent souvent à s'y engager.

Néanmoins, le travail de ces grandes compagnies immobilières appartient aussi à la sphère « informelle » des pratiques immobilières. Comme pour les courtiers indépendants, la recherche d'informations spatiales est un enjeu de première importance et le travail des courtiers sur le terrain consiste aussi à constituer des réseaux sociaux au niveau local :

« Pour avoir des informations sur les prix et sur les vendeurs, il faut savoir se débrouiller. Dans notre compagnie, chaque courtier est en charge de plusieurs secteurs géographiques. Le plus important, c'est de se constituer un réseau. Lorsque je cherche une propriété pour la compagnie ou pour quelqu'un en particulier, je parcours la ville et je demande à tout le monde. Dans les quartiers dont je m'occupe, je connais des gens avec lesquels je travaille régulièrement. Je connais les propriétaires des *borey*, les chefs de *phum* aussi, qui m'aident beaucoup. Des fois, je parle juste avec les gens. D'autres fois, il faut payer pour avoir des informations ou juste offrir une bière. De toute manière, les gens parlent facilement de cela. Il faut avoir le sens du contact ! »³⁰²

L'opacité des marchés et les enjeux liés à la recherche des informations spatiales touchent donc aussi bien les agences immobilières que les courtiers indépendants. Pour ces deux types d'acteurs, la constitution d'un certain capital spatial (accumulation de connaissances spatiales, évaluation du marché du logement) est conditionnée par leur capital social (afin d'élaborer et de capitaliser les relations sociales pour acquérir des connaissances spatiales) et leur capital culturel (afin de pouvoir obtenir des informations auprès des individus). Dans les deux cas par ailleurs, le capital symbolique (appartenance à un réseau de parenté ou une entreprise reconnus, réussite des transactions antérieures et capacité de pouvoir refléter une certaine réussite dans les affaires) renforce la capacité des agents à réaliser leurs stratégies. Dans le cas des courtiers d'entreprises cependant, le capital symbolique lié à la réputation de la compagnie et de son directeur précède le capital symbolique propre au courtier :

³⁰² Entretien le 16 novembre 2010 avec Chat Sinat, courtier chez Cambodian Property Limited.

« Lorsque je donne ou que je montre ma carte de visite, tout le monde connaît Bonna Realty. Ils savent que nous sommes sérieux, que nous avons de l'expérience, car ils entendent parler tout le temps Sung Bonna ou le voient à la télévision. »³⁰³

Le travail des compagnies immobilières, à l'instar des courtiers indépendants, se situe au croisement des sphères formelles et informelles des marchés immobiliers. En effet, les services proposés par ces compagnies peuvent s'apparenter à du contournement des lois régissant le marché formel :

« Il existe plein de manières pour un étranger d'être propriétaire. Tu peux te marier avec une Cambodgienne et acheter une propriété à son nom, mais il y a souvent des problèmes ! Tu peux prendre un partenaire cambodgien et acheter une propriété à son nom, mais là aussi c'est risqué. Tu peux fonder une compagnie avec un Cambodgien et détenir moins de 50 % des parts, et acheter une propriété au nom de la compagnie. Tu peux désigner un mandant de nationalité khmère, qui peut gérer le bien immobilier à ta place et en son nom. Tu peux aussi, et c'est la meilleure manière, acheter la nationalité khmère. Tu es obligé d'avoir un intermédiaire. Ma compagnie peut te le faire pour 60 000 dollars. Toutes les compagnies immobilières proposent de faire ça, et même certains promoteurs, mais c'est souvent plus cher. »³⁰⁴

« Si tu souhaites acheter, CPL peut te servir de prête-nom, car les étrangers ne peuvent pas acheter à leur nom au Cambodge. Si tu veux faire une entreprise, CPL peut aussi s'occuper des biens immobiliers de l'entreprise, en prenant une commission. Officiellement, c'est CPL, mais en réalité, c'est toi le propriétaire. »³⁰⁵

Le travail des courtiers donne un aperçu des enjeux liés à la recherche d'informations spatiales face à l'opacité du marché du logement ; il montre également l'imbrication des sphères formelles et informelles dans le déploiement des stratégies d'acteurs. Au regard des entretiens réalisés, l'importance du capital social ne joue pas seulement dans la capacité des acteurs à alimenter leur capital spatial ou à multiplier leurs occasions d'investissements : il permet un accès aux ressources spatiales par le truchement des positions politiques et sociales des acteurs, qui en tirent autant de capital symbolique qu'un meilleur accès aux ressources urbaines. Mais la capacité des agents à capitaliser ces connaissances spatiales en capital spatial dépend des autres formes de capitaux possédés, et parfois du hasard, qui permet à ces acteurs de rencontrer de nouvelles occasions d'enrichissement.

³⁰³ Entretien le 16 novembre 2010 avec Preoung Sokagna, coordinatrice de l'agence immobilière Bonna Realty à Phnom Penh.

³⁰⁴ Entretien le 17 novembre 2010 avec Engkry Chheang, directeur du bureau de la Cambodian Angkor Real Estate de Phnom Penh.

³⁰⁵ Entretien le 16 novembre 2010 avec Chat Sinat, courtier chez Cambodian Property Limited.

Schéma 12 : Les correspondances entre types de compétences, de connaissances et de formes de capitaux dans le champ de l'immobilier

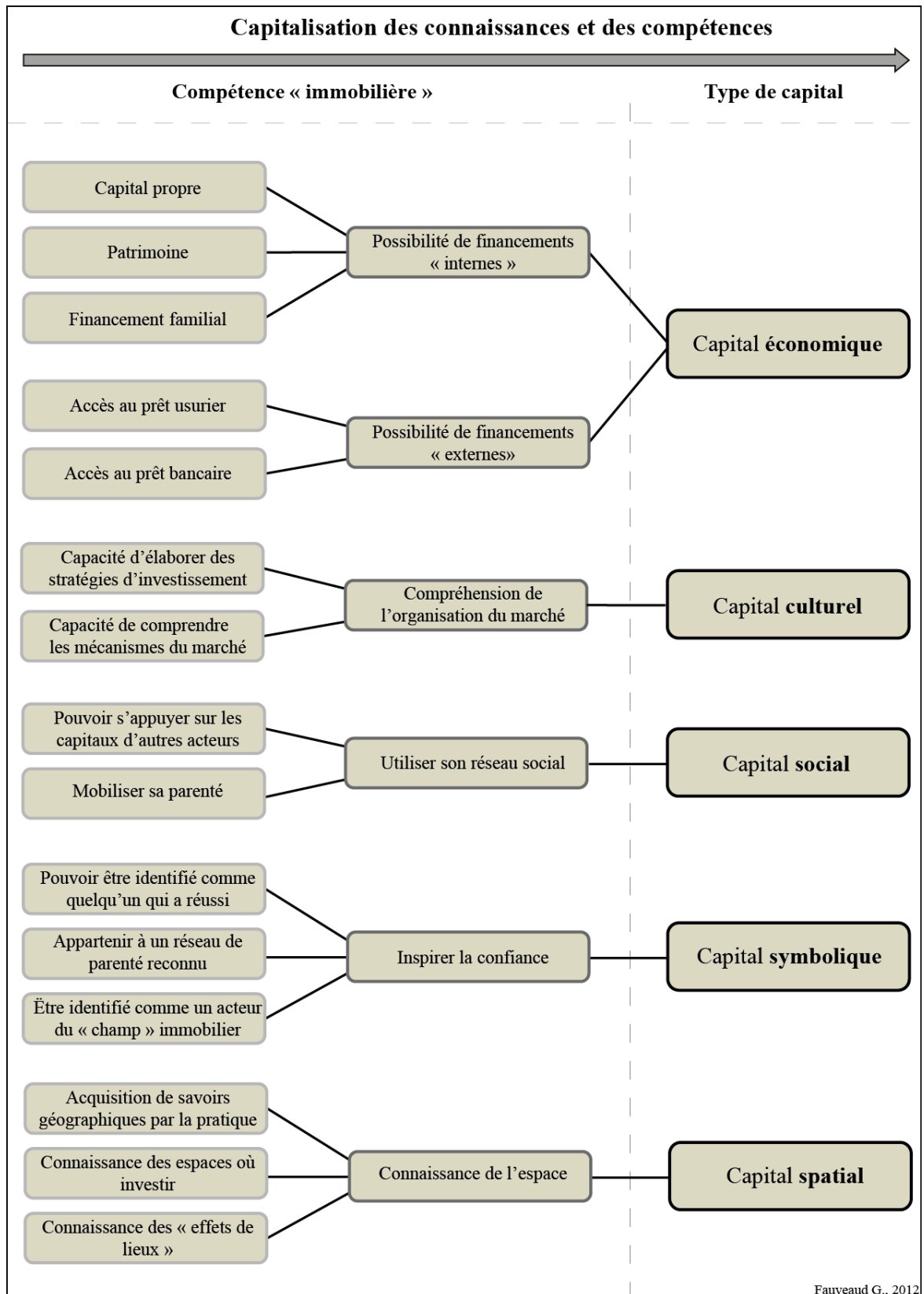
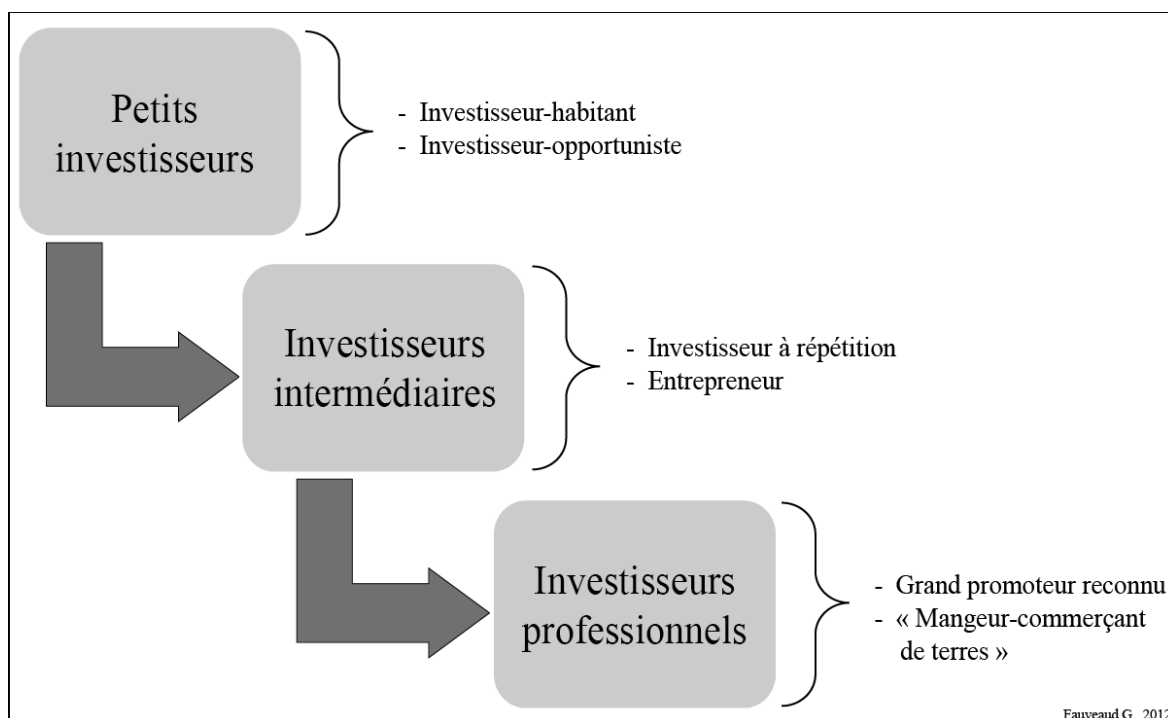


Schéma 13 : Une typologie indicative des investisseurs immobiliers



Ainsi les sommes de différentes compétences immobilières forgent-elles des types de capitaux mobilisés et utilisés au sein du champ immobilier (schéma 12). La manière dont les individus réussissent à mobiliser ces capitaux pour élaborer et accomplir leurs stratégies immobilières conditionne leur appartenance à tel ou tel groupe d'acteurs immobiliers.

Dès lors, une première typologie des investisseurs immobiliers peut être proposée (schéma 13). Cette classification ne retient pas comme critère de distinction le nombre de transactions réalisées par les investisseurs, comme c'est souvent le cas au sein des travaux s'intéressant aux acteurs immobiliers, mais bien les stratégies et les moyens déployés, ainsi que les capitaux sollicités par les acteurs pour participer aux marchés du logement. À ce titre, il paraît nécessaire de s'intéresser de manière concrète aux stratégies socio-spatiales déployées par ces acteurs. La relation entre ces investisseurs et les espaces urbains se lit dans leur rapport aux territoires urbains, qui détiennent les ressources clés nécessaires au développement du marché du logement.

Face aux réalités et aux évolutions du marché du logement en périphérie de Phnom Penh, les acteurs immobiliers ont su développer un certain nombre de compétences adaptées aux

ressources dont ils disposent. Le champ immobilier se développe donc sur la base d'une hiérarchie au sein de laquelle les individus ayant des accès privilégiés aux connaissances spatiales se trouvent en position de supériorité par rapport à ceux qui n'y ont pas accès, ou de manière plus limitée.

Cependant, la structuration du champ semble loin d'être figée. En effet, les parcours de vie des individus interrogés montrent leurs capacités à tirer leur épingle du jeu en développant leurs propres compétences au gré des occasions. Il paraît alors indispensable de regarder de plus près les pratiques socio-spatiales des acteurs immobiliers afin de mettre en valeur les déterminants sociaux, culturels, économiques, spatiaux et symboliques qui conditionnent l'organisation des marchés résidentiels.

L'accès aux connaissances spatiales semble principalement conditionné par l'organisation des réseaux sociaux et par la capacité des individus à obtenir des informations socio-spatiales en se « débrouillant ». Les réseaux sociaux que les acteurs déploient et utilisent, les institutions dans lesquelles ils évoluent ou qu'ils sollicitent et les territoires urbains qu'ils investissent ou dont ils se servent conditionnent leur position au sein du champ immobilier.

Chapitre 9

L'activité immobilière : savoir faire avec la ville

« *La théorie du pouvoir n'existe pas, car ce qui fait du pouvoir ce pouvoir et lui donne sa puissance, c'est son rapport aux représentations qui le légitiment* ».

Descombes V., 1977. « Pour elle un Français doit mourir », *Critique*, n° 366, p. 1004.

L'accès aux connaissances socio-géographiques est un élément clé de l'organisation du champ immobilier et du déploiement des stratégies d'acteurs. Les pratiques spatiales des individus, l'organisation des réseaux socio-spatiaux et la sollicitation des institutions territoriales permettent l'acquisition de connaissances et de compétences qui viennent alimenter différentes formes de capitaux.

Afin de comprendre les principaux enjeux de l'organisation du champ immobilier, il est nécessaire de préciser les pratiques immobilières des différents acteurs évoqués au sein du précédent chapitre.

Tableau 23 : Les moyens d'accès aux connaissances spatiales qui ont conduit les ménages à emménager dans leur logement actuel

Moyens d'accès aux connaissances spatiales	Part des personnes interrogées (%)
Réseaux sociaux	50
Connaissance par l'expérience et la pratique (activité, déplacements divers, lieu de naissance par exemple)	28
Recherche produit	18
Courtier	2
Publicité	2

Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 195 ménages).

La typologie du tableau 23 présente les moyens d'accès aux connaissances spatiales par les individus et les ménages qui ont conduit à la décision de l'investissement. Bien souvent cependant, plusieurs moyens d'accès sont sollicités concomitamment.

Utiliser ses réseaux sociaux est de loin la manière la plus courante (50 %) pour obtenir des connaissances spatiales facilitant l'investissement immobilier. Nous constatons ici ce que d'autres recherches ont déjà mis en valeur : « l'implantation géographique n'obéit pas seulement aux règles économiques, d'autres mécanismes sont à l'œuvre : les réseaux de relations ont souvent une influence déterminante dans le choix de localisation résidentielle » (Bonvalet et Dureau, 2000 : 149-150). Une forte proportion d'individus et de ménages (28 %) utilise les connaissances spatiales obtenues lors de pratiques diverses

pour réaliser leurs investissements et une plus faible proportion (18 %) s'appuie sur une recherche formelle du meilleur bien immobilier dans lequel investir (nommé ici « recherche produit »).

Au sein de ce chapitre, nous verrons que les connaissances spatiales s'obtiennent principalement au travers des relations sociales nouées au sein des espaces urbains, de l'expérience géographique des individus et au sein de lieux producteurs, diffuseurs et relais de ces connaissances.

1) Les institutions et la famille : des vecteurs informationnels primordiaux

Les réseaux familiaux et les institutions territoriales représentent des vecteurs importants de connaissances spatiales, et conditionnent l'élaboration et le déploiement des stratégies immobilières. En tant que lieux de captation de ressources socio-spatiales, la famille et les institutions sont largement sollicitées par les acteurs pour renforcer différents types de capitaux.

a. Capter les connaissances du haut

L'organisation hiérarchisée des pouvoirs territoriaux, tout comme le double mouvement de centralisation-fragmentation des institutions territoriales, conditionnent les modes de production et de diffusion des connaissances spatiales nécessaires à la participation des individus et des groupes au commerce et à la production de logements. Conséquence de la centralisation des pouvoirs décisionnels autour du sommet de la hiérarchie territoriale, la production et la diffusion des connaissances spatiales se réalisent notamment du haut vers le bas, c'est-à-dire de la municipalité et des ministères vers l'échelon local. Ce processus de diffusion illustre et engendre des relations de pouvoir entre les institutions d'une part, et entre les individus et ceux qui exercent l'autorité institutionnelle d'autre part. D'un autre côté, la fragmentation des institutions territoriales favorise le déploiement de relations bilatérales entre certains fonctionnaires territoriaux et les investisseurs immobiliers.

Les acteurs du marché du logement sollicitent donc différents niveaux de la hiérarchie territoriale en fonction des objectifs qu'ils poursuivent. Plus les investissements sont importants, plus les acteurs ont besoin d'accéder à l'échelle métropolitaine, en s'adressant directement à certains ministères, à la Municipalité ou au *khan*, en fonction des informations recherchées et de leurs caractères stratégiques.

La construction d'infrastructures de transports ou de services transforme l'accessibilité et l'attractivité des espaces, ce qui fait augmenter les prix du foncier et du bâti. Par exemple, le dédoublement du pont de Chbar Ampeul au sud de Phnom Penh a fait croître les prix des biens immobiliers de près de 30 % selon le chef du *sangkat* Chbar Ampeul². Ce dernier note à ce sujet la croissance de l'achat de terrains sur son territoire bien avant le commencement des travaux, de la part d'investisseurs qui étaient « au courant »³⁰⁶. Avoir accès à ces connaissances en amont des aménagements permet de tirer une bien meilleure plus-value foncière. Ces informations sont obtenues auprès des institutions directement, lorsque les individus y travaillent, ou par l'intermédiaire de réseaux divers, qui permettent des accès privilégiés aux connaissances spatiales.

Ces enjeux concernent peu ou prou tous les investisseurs du marché du logement, de l'acteur individuel aux grandes compagnies étrangères, en passant par les différents intermédiaires, ce que nous confirme cet agent immobilier :

« [...] Les institutions, j'y vais rarement, c'est avant tout mon patron qui s'en occupe. Des fois, je vais au cadastre. Le cadastre, c'est toujours mieux qu'un courtier, de toute manière ! [...] Lorsque l'on est une agence immobilière, il faut avoir des connexions avec le gouvernement. Quand il veut des informations sur le développement de la ville, mon patron va jouer au golf avec des officiels, de la Municipalité ou des ministères. Pour moi, c'est différent, je ne suis qu'un employé, je récolte mes informations directement sur le terrain. »³⁰⁷

Les enjeux relatifs au contrôle des flux informationnels entraînent l'élaboration de stratégies singulières, qui révèlent les relations de pouvoir se jouant au sein même des institutions. En 2009, le gouverneur de Phnom Penh commande une photographie aérienne de l'ensemble de l'agglomération. Le traitement des clichés est confié à divers services techniques de la Municipalité. En tant qu'outil informationnel, pouvant notamment servir des intérêts privés, son utilisation et sa diffusion sont très surveillées : les clichés sont traités morceau par morceau, les données de géolocalisation étant souvent masquées ; les fonctionnaires ont l'interdiction formelle de sortir ces documents en dehors de leur service ; ils ne peuvent enregistrer les résultats sur les serveurs informatiques de la Municipalité ; l'accès aux documents est soumis à l'approbation directe du gouverneur³⁰⁸.

³⁰⁶ Entretien le 8 décembre 2010 avec le chef du *sangkat* Chbar Ampeul.

³⁰⁷ Entretien le 16 novembre 2010 avec Chat Sinat, courtier de l'agence immobilière Cambodia Property Limited.

³⁰⁸ Entretiens informels au Bureau des affaires urbaines de la Municipalité de Phnom Penh, entre octobre et décembre 2010.

Ce contrôle de l'information s'avère cependant difficile. Quelques mois après la fabrication du document, et ce malgré les précautions prises, certains clichés circulaient au sein des administrations et les fonctionnaires s'étaient « débrouillés » pour avoir accès aux fichiers³⁰⁹. Ce fait démontre les avantages de travailler dans une institution, même à un poste peu important, et la difficulté pour les fonctionnaires et les institutions de contrôler les flux informationnels. Il révèle enfin le caractère stratégique de la production de données géographiques.

Les institutions disposent de connaissances spatiales stratégiques et sont, pour cette raison, sollicitées par différents acteurs du marché du logement. Tous les individus n'y ont pas accès et tous les fonctionnaires ne disposent pas des mêmes connaissances, ni des mêmes « droits à l'information ».

Plus l'échelon territorial est proche du haut de la hiérarchie territoriale, plus il dispose d'un nombre important de connaissances spatiales stratégiques. Pour les fonctionnaires travaillant au sein des institutions, l'accès aux informations demande la mise en place de stratégies spécifiques. L'enjeu consiste notamment à pouvoir garder les informations pour leur propre compte, certains membres de leur réseau de parenté ou certains de leurs « patrons ». Une compétition ardue s'organise et certaines places valent très cher.

Pour tout investisseur immobilier, l'accès aux institutions territoriales, à la Municipalité et à certains ministères, permet d'alimenter son capital spatial, et finalement de diversifier et de multiplier ses occasions d'investissement :

« J'ai rencontré le chef de *khan* et les chefs de *sangkat*, quand j'ai commencé à investir à Phnom Penh Thmey. Mon courtier, il ne s'occupait pas des relations avec les autorités. Les autorités savaient qu'il était mon courtier, donc ils lui laissaient avoir les papiers, etc. Moi, je passais les voir régulièrement, pour parler affaires, etc. Évidemment, tout cela demande que tu donnes de l'argent, mais c'est normal, ils fournissent les papiers. Lorsqu'ils savent que tu es quelqu'un de sérieux et d'important, ils te laissent tranquilles et te laissent faire ce que tu veux, ou à peu près. »³¹⁰

L'accès à ces informations n'est pas le même pour tous. Le statut social et le capital économique garantissent à certains investisseurs un accès privilégié aux institutions territoriales détentrices de savoirs. Pour ceux qui ne disposent pas de tels capitaux, l'accès aux institutions est contraignant, parfois très onéreux et bien souvent impossible. La

³⁰⁹ Entretien informel à la municipalité entre avril et juin 2012.

³¹⁰ Entretien le 1^{er} juin 2012 avec un entrepreneur cambodgien.

sollicitation de la famille ne représente ainsi pas seulement une alternative, mais bien un mode primordial d'accès à des connaissances spatiales.

b. L'importance des réseaux de filiation dans la sphère collective des pratiques immobilières

Du point de vue des ménages, la participation au marché du logement est notamment conditionnée par leur capacité à pouvoir mobiliser leurs réseaux de parenté. Le rôle de la filiation matrilinéaire³¹¹ est ici central, puisque son organisation détermine une partie importante des décisions en matière d'emménagement et d'investissement. Par ailleurs, l'obtention de connaissances spatiales par l'intermédiaire de contacts sociaux de diverses natures permet de contourner les effets de domination imposés par certains acteurs du champ immobilier.

Tableau 24 : L'origine des informations spatiales obtenues auprès des réseaux de filiation

	Du côté de l'époux (%)	Du côté de l'épouse (%)
Frères et sœurs	11	13
Parents	13	24
Grands-parents	0	4
Oncles / tantes	6	2
Cousins / cousines	4	6
Sous-total	34	49
	Filiation commune (%)	
Enfants	15	
Petits-enfants	2	
Sous-total	17	
Total général	100	

Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 189 ménages).

Pour les ménages qui ne sont pas spécialisés dans le commerce et la production de logements, l'investissement se réalise notamment à l'aide de connaissances spatiales obtenues auprès de leurs réseaux de filiation. Près de 27 % des ménages interrogés³¹², qu'ils soient locataires ou propriétaires, nous ont déclaré avoir obtenu grâce à leur réseau de filiation des informations spatiales leur permettant de réaliser leur dernier investissement immobilier.

³¹¹ « [...] la filiation khmère s'effectue sur une base strictement matrilinéaire » (Népote, 1992 : 160). L'auteur évoque ici la parenté *populaire*, par opposition à la parenté royale, dont il n'est pas question dans le présent travail.

³¹² Sur les 46 % ayant obtenu des informations à travers leurs réseaux sociaux (tableau 23).

Dans près de 50 % des cas, les informations ont été obtenues auprès du réseau de filiation de la femme du couple propriétaire ou locataire du logement³¹³, tandis que la famille de l'homme du couple principal joue un rôle bien moins important (tableau 24). Les enfants diffusent un nombre non négligeable de connaissances spatiales, et particulièrement les filles, qui assurent près de 87 % des transferts de connaissances des enfants vers le couple principal, principalement par l'intermédiaire de la femme du couple principal.

Dans 43 % des cas, la présence d'un membre du réseau de filiation du ménage dans un quartier motive l'achat ou la location d'un logement dans cet espace. Dans 94 % de ces cas, c'est la présence de membres du réseau de filiation matrilineaire dans le quartier qui décide de l'investissement à cet endroit. L'importance de la filiation matrilineaire dépasse ici le cadre *stricto sensu* des logiques résidentielles, pour s'étendre aux sphères de production et d'échange des biens immobiliers, le commerce et la production de logements n'ayant pas pour conséquence automatique un déménagement.

Pour 70 % des personnes déclarant obtenir des connaissances spatiales de leur réseau de filiation, les informations sont obtenues auprès de membres de la famille ne vivant pas dans leur espace de vie du quotidien, c'est-à-dire sous le même toit ou à proximité directe. Les informations que reçoivent les acteurs du marché immobilier proviennent pour partie de membres de la famille qui habitent au sein d'autres espaces à Phnom Penh. Il est nécessaire d'être ici attentif aux processus de diffusion des informations spatiales entre des familles différemment localisées, mais qui entretiennent entre elles des relations fortes. Là encore se dessine l'importance des liens familiaux entre résidences matrilineaires (Népote, 1992 : 162-164).

La constitution de nouveaux réseaux de parenté peut être aussi un moyen de résoudre certains problèmes liés à l'accaparement des ressources immobilières. Au sein des périphéries urbaines, les rapports de force entre les investisseurs immobiliers et les autorités font l'objet d'âpres négociations. L'alliance matrimoniale est un moyen utilisé pour régler les conflits, tout en ouvrant de nouvelles possibilités d'investissements.

Un entretien réalisé auprès d'un petit investisseur khmer dans le *sangkat* Teuk Tla est révélateur des processus de négociation entre les investisseurs immobiliers et les

³¹³ Sur le total de notre échantillon, seulement 7 individus vivaient seuls.

autorités locales. L'homme du couple principal est né en 1953 dans le *srok*³¹⁴ Aig Snuol de la province de Kandal et occupe un emploi administratif au sein du Département des affaires administratives du ministère de l'Agriculture, des forêts et de la pêche pour la sécurité alimentaire et le développement durable³¹⁵. Sa femme est née en 1958 dans le *sangkat* Teuk Tla et s'occupe principalement d'acheter, de vendre et de produire des biens immobiliers à Phnom Penh et en province (essentiellement autour du village natal du mari). Mariés en 1977 sous le régime khmer rouge, ils retrouvent leurs terres respectives en 1979, à leur retour au sein de leurs villages nats. Le mari décide de rejoindre sa femme à Phnom Penh en 1980.

Entre 1980 et 1982, le couple s'approprie trois terrains vides – les propriétaires originaux ne revenant pas – autour de la maison de famille de la femme. En 1985, le père de la femme décède. Le chef du *phum* Teuk Tla demande alors à la famille de lui céder la terre familiale originelle, en arguant que la famille s'est accaparé bien plus de terre que ce que les Vietnamiens avaient octroyé aux familles retournant dans ce *phum*³¹⁶. Ils s'exécutent, démontent la maison en bois qu'ils avaient construite en 1980³¹⁷ et la remontent sur une des trois terres restantes. Les deux autres sont utilisées à la culture de riz et de légumes. En 1988, les chefs de *phum* et de *sangkat* exigent et obtiennent le don d'une des deux terres agricoles de la famille. En 1995, les chefs de *phum* et de *sangkat* demandent la dernière terre agricole de la famille. Le chef de famille, qui occupe son poste au sein de l'administration depuis 1990, s'y oppose, son principal argument étant qu'il connaît quelqu'un au service du cadastre de la Municipalité, qui peut prouver la propriété. Les chefs de *phum* et de *sangkat* ripostent et présentent à la famille le papier de propriété de la terre sur lequel sont inscrits leurs deux noms respectifs. En activant ses contacts au service du cadastre, le couple principal prouve que le papier est un faux. L'affaire en reste là.

En 1999, la famille souhaite construire des compartiments sur la terre agricole. Le chef de *sangkat* s'y oppose sous prétexte que la construction n'est pas « conforme ». Le mari n'arrive pas à imposer son projet, malgré ses réseaux au sein des administrations, le chef de *sangkat* Teuk Tla bénéficiant selon lui d'une meilleure assise politique au sein du

³¹⁴ Le *srok* est une division administrative provinciale. Chaque province est divisée en *srok*, divisés eux-mêmes en *khum* (communes). Le *srok* et le *khum* correspondent respectivement aux *khan* et aux *phum* dans les territoires municipaux.

³¹⁵ <http://www.maff.gov.kh>.

³¹⁶ Selon les déclarations de la femme, 1 500 m² pour les grandes familles possédant de la force de travail, moins pour les femmes seules.

³¹⁷ Au sein de ce *phum*, nos entretiens montrent que la plupart des maisons en bois ont été détruites par les Khmers rouges, qui récupéraient le bois de charpente.

Parti du peuple cambodgien. Après trois années de conflit, la femme du couple principal organise un mariage entre son frère et la sœur du chef de *sangkat*. Dès lors, la construction des compartiments est autorisée. Les revenus de la location sont partagés entre la famille propriétaire et la famille du chef de *sangkat*. Ils ont par ailleurs pu se porter acquéreurs de trois autres biens fonciers dans le voisinage, où ils ont construit des logements ouvriers, qu'ils louent entre 10 et 25 dollars par mois.

Cet exemple nous montre le rôle moteur d'une petite bourgeoisie urbaine d'origine provinciale dans la transformation des espaces périphériques, l'organisation locale du marché du logement et l'enchevêtrement des sphères politiques et de parenté dans les pratiques économiques. Il révèle par ailleurs que les positions de domination n'aboutissent pas automatiquement à l'accaparement de ressources par un dominant au détriment d'un dominé : les rapports de force peuvent aboutir à un « blocage », qui ne profitent alors à personne. Les alliances matrimoniales permettent finalement de dépasser ces impasses et de partager les bénéfices entre les deux « camps ». Les enjeux liés à l'accaparement des ressources immobilières favorisent les jeux d'alliances et l'exacerbation des rapports de domination au niveau local. Comme nous le montre cet exemple, ces jeux d'acteurs ne sont pas seulement l'apanage des grandes familles occupant des postes clés au gouvernement. Les relations de conflits entre différents groupes claniques se jouent à toutes les échelles territoriales et sociales.

Pour les investisseurs possédant un capital financier plus important, et dont l'activité immobilière représente une part conséquente des revenus du ménage, la mobilisation des liens de parenté permet de réaliser des économies d'échelles et de multiplier les occasions d'investissement en couvrant une plus grande partie des tâches de la filière. Les activités de prospection, construction, commercialisation et secrétariat sont les plus concernées. En fonction des contextes particuliers, d'autres activités peuvent être intégrées, comme l'architecture ou le transport par exemple. Ces activités profitent à l'ensemble de la famille, mais aussi aux individus, qui peuvent s'approprier individuellement une partie de la plus-value ou vendre leurs services à l'extérieur du réseau de parenté.

Les enquêtes auprès d'investisseurs immobiliers cambodgiens montrent que l'organisation de la production et de l'échange de logements est généralement structurée autour d'un couple marié, composé d'un homme, qui occupe une position institutionnelle civile ou militaire, et d'une femme, qui assure le commerce des biens immobiliers et la

maîtrise d'ouvrage³¹⁸. Dans ses activités, la « chef de famille » est secondée par ses enfants. Ses filles l'épaulent dans les tâches administratives nécessaires à la gestion des nombreux biens immobiliers – comme nous en avons été témoin lors de nos entretiens avec Mom Morakot ou avec la directrice de la compagnie Phan Imex par exemple – tandis que ses fils assurent généralement le rôle de maître d'œuvre³¹⁹. Les enfants ont peu de marge de manœuvre décisionnelle et ils appliquent principalement les décisions de leur mère, qui suit de près leurs activités. L'activité de construction est généralement assurée par un adulte ayant un lien de filiation direct avec un des membres du couple principal et reste sous le contrôle de la « chef de famille », qui surveille son travail et l'avancée des travaux.

Les activités de courtage et de prospection sont exercées principalement par les membres du réseau de parenté n'appartenant pas à la sphère filiale. Les enquêtes montrent qu'elles sont assurées à la fois par des hommes et des femmes ayant entre 20 et 35 ans. Comme évoqué précédemment, le capital des intermédiaires est avant tout constitué de leur réseau social et de leurs connaissances spatiales. Dans le cadre du déploiement des réseaux de parenté des grands promoteurs immobiliers locaux, ce capital se forge sur le substrat social et symbolique du couple principal. Ces intermédiaires ont en effet accès au réseau social du couple, qui leur permet d'entrer en relation avec un faisceau étendu de familles et d'individus. Ils peuvent par ailleurs exercer leur activité du fait de leur appartenance au réseau de parenté du couple principal, qui leur assure l'assise symbolique nécessaire. Pour les investisseurs faisant appel à un intermédiaire, resituer les liens de parenté du courtier est un gage de sécurité et de confiance pour la mise en œuvre de leurs projets d'investissement.

Les réseaux filiaux et de parenté permettent alors aux investisseurs-habitants et aux investisseurs-opportunistes de pallier leur manque de capitaux spatiaux et sociaux. Pour certains investisseurs moyens, le réseau de parenté permet de contourner des situations de domination et de mener à bien leurs stratégies immobilières. Pour les promoteurs ou les intermédiaires dont l'activité principale est le commerce de biens immobiliers, la sollicitation de la parenté permet une intégration horizontale et verticale de différentes tâches de la filière, et ainsi de réaliser des économies d'échelle. Solliciter sa filiation ou sa parenté permet également de s'assurer un plus grand contrôle sur la diffusion des informations relatives à leurs investissements, qu'elles soient d'ordre économique, social ou spatial. L'importance des réseaux filiaux et de parenté dans le commerce et la

³¹⁸ Qui signifie ici la supervision générale du projet immobilier, de la conception à la réalisation.

³¹⁹ Qui signifie ici la conduite des travaux.

production de logements s'inscrit ainsi plus largement dans l'organisation des rapports sociaux au Cambodge, tout comme ils permettent de contourner les contraintes qui sont associées à une telle structure sociale.

Dans ce contexte, d'autres formes de captation de ressources spatiales existent. Les pratiques des espaces urbains, par l'intermédiaire de déplacements divers et de mobilités quotidiennes au sein du voisinage, de la métropole ou du pays, permettent de multiplier les opportunités d'accès aux connaissances spatiales.

2) Le capital spatial : une approche transversale de la captation des connaissances spatiales

Les pratiques spatiales individuelles et familiales permettent notamment d'acquérir une certaine quantité de connaissances spatiales. L'expérience résidentielle et la pratique régulière ou ponctuelle de certains espaces urbains sont autant d'occasions pour les individus et les familles d'accumuler des connaissances alimentant le capital spatial qui pourra être mobilisé dans le déploiement de stratégies immobilières. Que les individus et les familles soient propriétaires ou locataires, le changement d'habitation signifie un investissement immobilier tant financier que socio-spatial.

Lorsque l'investissement immobilier se traduit par un changement d'habitation, l'acte d'investir se meut en stratégie résidentielle. Comme le précise C. Bonvalet et F. Dureau (2000), les choix résidentiels se réalisent de manière générale « sous contrainte ». Cette « contrainte » peut prendre de multiples formes : l'accès à certains logements dépend du capital économique possédé par les ménages ; les choix de localisation, en apparence « libres », se réalisent en fonction des connaissances spatiales possédées par les individus, des liens sociaux et familiaux entretenus dans l'espace urbain et des contraintes de localisation liées à la structure urbaine (localisation des emplois, organisation du réseau viaire par exemple).

L'investissement immobilier pouvant prendre la forme d'un investissement socio-spatial, les dynamiques du marché du logement au sein des espaces périphériques doivent donc faire l'objet d'une analyse des « contraintes » qui conditionnent les choix résidentiels des ménages.

a. *Hasards du retour et capitalisation de l'expérience résidentielle*

Tableau 25 : La période de retour ou d'arrivée dans la ville après la chute du régime khmer rouge

	Part dans le total de répondants (%)
Entre 1979 et 1980	47
Entre 1981 et 1989	22
Entre 1990 et 2000	18
Après 2000	13
Total	100

Source : Enquêtes réalisées en 2009 (nombre de répondants : 179 ménages).

Près de 50 % des ménages interrogés sont venus entre 1979 et 1980 à Phnom Penh (table 25). Pour 70 % d'entre eux, leur arrivée dans la ville après 1979 représente leur première venue dans la capitale. Les modalités du retour ou de l'arrivée des ménages et des individus dans la ville conditionnent en partie leurs futures capacités à pouvoir investir le marché du logement. Pour une partie importante des habitants périphériques, les premiers temps de la réouverture de la capitale représentent un moment clé de la constitution de leurs capitaux économiques, sociaux et spatiaux. Les différences de parcours résidentiels pendant cette période instaurent dès le départ des inégalités socio-économiques, qui perdurent parfois dans le temps.

L'accaparement ou l'acquisition de biens immobiliers aux premiers temps des retours représentent une des formes privilégiées d'accumulation de patrimoine, qui permettra à certaines familles, lors de l'accélération des échanges de biens immobiliers à partir du milieu des années 1990 et de la croissance de la spéculation foncière, d'entrer de plain-pied dans le marché immobilier :

« Nous [son mari et elle] sommes nés dans la province de Takéo. Nous sommes partis en 1971 de Takéo pour fuir les Khmers rouges avec toute la famille et nous sommes tous arrivés à Phnom Penh. Nous habitions chez ma tante près du marché Chah. Mon mari a trouvé un travail à la gare. Lorsque les Khmers rouges sont arrivés, nous sommes partis de Phnom Penh. En 1979, nous sommes revenus ici, car il n'y avait pas de travail à la campagne. Nous sommes allés à Tuol Kork et il y avait des maisons disponibles là-bas. Nous en avons pris une qui était libre. En 1987, nous avons vendu notre maison et acheté une autre à Tuol Kork. Ensuite, nous avons vendu et acheté plusieurs maisons avant de construire celle-ci. »³²⁰

« Lorsque nous sommes revenus à Phnom Penh en 1979, nous avons pu prendre plusieurs maisons à Boeung Kang Kong. Nous étions avec nos onze enfants et deux de

³²⁰ Entretien le 15 septembre 2009 avec une femme de 56 ans habitant au sein d'un *borey* dans le *sangkat* Teuk Tla.

mes fils étaient mariés. Nous avons pu prendre trois maisons côte à côte. [...] En revendant nos maisons, nous avons pu en racheter d'autres, notamment pour nous installer ici. »³²¹

À l'inverse, certains parcours résidentiels illustrent la précarité sociale et économique de familles qui n'ont pas eu accès au marché du logement :

« Je suis né à Phnom Penh. Mon père était un soldat. Nous avons bougé en 1965 et mon père a servi Lon Nol à partir de 1970. Nous avons vécu un peu partout dans Phnom Penh, en fonction des affectations de mon père. Nous avons même vécu un temps à Chbar Ampeul avant les Khmers rouges. Nous avons été déplacés en 1970 vers l'Ouest, près de la frontière thaïlandaise. Nous sommes restés là-bas pendant les Khmers rouges, puis nous avons passé 14 années dans un camp de réfugiés de l'autre côté de la frontière [à partir de 1979]. En 1993, on nous a envoyés du camp de réfugiés en Thaïlande vers la province de Kandal, à Prey Eng. Nous avions le choix entre avoir une terre à cet endroit ou 50 dollars. Nous avons choisi la terre. Après 5 à 6 mois à Prey Veng, nous avons décidé de partir. Il n'y avait rien à faire à cet endroit et nous partagions la maison avec d'autres gens. La plupart ont décidé de partir au bout de quelque temps. De Prey Veng, nous sommes arrivés par la route à Chbar Ampeul. Nous avons vu des terrains disponibles ici et nous avons décidé de nous installer, comme beaucoup d'autres à ce moment-là qui n'avaient pas de terre. »³²²

Les membres de cette famille, qui louent aujourd'hui un logement construit en tôles au sein d'un secteur d'habitations précaire, pâtissent encore aujourd'hui de leur ancien statut de réfugié, tout comme de leur trajectoire résidentielle – riche au demeurant –, qui n'a pas permis un retour à Phnom Penh dans de bonnes conditions.

Les solidarités familiales représentent un capital social de première importance au moment de la chute du régime khmer rouge. Elles permettent aux individus et aux familles de pallier la perte de leur capital économique et parfois de s'en constituer un nouveau rapidement :

« Je suis née à Phnom Penh et j'habitais près du monument de l'indépendance avant l'arrivée des Khmers rouges. En 1975, j'ai été envoyée avec ma famille à Battambang. Nous y sommes restés jusqu'en 1982-1983, je ne me souviens plus très bien. Mon père et mes frères et sœurs sont morts pendant les Khmers rouges, et je suis restée avec ma mère. En 1982-1983, nous sommes parties avec ma mère à Phnom Penh pour retrouver de la famille, car c'était trop dur de rester seules. Lorsque nous sommes revenues, notre maison était occupée, et nous ne pouvions la reprendre, nous étions deux femmes et c'était difficile. Ma mère décide alors de retourner avec moi dans son village natal, à 7 km au sud de Chbar Ampeul. Lorsque nous sommes arrivés à Chbar Ampeul, ma mère rencontre par hasard sa sœur, près du marché. Du coup, elle décide de rester habiter avec elle à Chbar Ampeul. En 1989, nous déménageons de la maison de ma tante pour acheter une

³²¹ Entretien le 13 octobre 2009 avec un homme de 68 ans habitant au sein d'un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration dans le *sangkat* Teuk Tla.

³²² Entretien le 20 juillet 2009 avec un homme de 44 ans habitant au sein d'un secteur d'habitations précaire au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

maison à 2 km vers le sud de Chbar Ampeul, car le fils de ma tante, mon cousin, a une maison à vendre. En 1991, nous avons vendu la maison et nous sommes partis vivre ici, car ma mère connaissait quelqu'un. Nous sommes partis, car nous habitons avec des gens que nous n'aimions pas. »³²³

Le rôle du hasard est tout aussi important, comme le montre le précédent témoignage. Nombre de familles ont pu avoir accès à une propriété en rencontrant au hasard de pérégrinations des personnes connues. Lorsque les individus ou les familles se trouvaient dans des situations précaires, le retour dans leur ancien logement leur donnait parfois l'occasion de retrouver des membres de la famille ou des anciens voisins, qui permettaient souvent, à défaut de retrouver l'ancienne propriété, d'avoir accès à de nouvelles ressources :

« Je suis née à Teuk Tla et j'habitais avec mes parents et frères et sœur là-bas avant les Khmers rouges. En 1979, nous avons dû partir et nous sommes allés dans la province de Kampong Thom. Pendant les Khmers rouges, toute ma famille a été tuée sauf moi. Je me suis mariée pendant les Khmers rouges, mais mon mari est mort en 1978. En 1979, Kampong Thom n'était pas sûr et je suis partie à Phnom Penh pour voir si je ne retrouvais pas de la famille. Arrivée à Phnom Penh, mon ancienne maison était occupée, mais je connaissais le chef de *phum*, qui a bien voulu m'héberger. Il m'a dit que je ne pouvais pas réclamer ma maison, car j'étais une femme seule, même si les voisins savaient que j'habitais ici avant. Au bout de quelque temps, j'ai pu avoir une maison pour moi dans le quartier, grâce au chef de *phum*. »³²⁴

L'accès aux ressources immobilières aux premiers temps des retours à Phnom Penh a instauré une inégalité de fait entre les habitants qui travaillaient pour l'administration et les autres :

« Je suis née à Prey Veng et mon mari dans la province de Kandal. En 1979, les Khmers rouges m'ont déplacée de force avec ma famille à Memot, près de Kampong Cham. J'y suis restée jusqu'en 1987, et là je suis partie à Phnom Penh. Je connaissais Phnom Penh, car je vendais des produits de Kampong Cham sur les marchés de Phnom Penh. Quand je suis arrivée pour la première fois, je suis allée vivre avec une amie dans le centre. J'ai rencontré mon mari en 1989. Mon mari travaillait pour le gouvernement et il a demandé à avoir une maison à lui près du marché d'O'Russey, lorsque nous nous sommes mariés. Il voulait une maison en particulier et le gouvernement a accepté de la lui donner gratuitement. Aujourd'hui, nous avons toujours la maison. Nous avons vendu le premier étage et nous louons le rez-de-chaussée à une famille. »³²⁵

³²³ Entretien le 20 juillet 2009 avec une femme de 48 ans habitant au sein d'un secteur d'habitations précaire au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

³²⁴ Entretien le 25 septembre 2009 avec une femme de 49 ans habitant au sein d'un secteur d'habitations majoritairement constitué de maisons individuelles dans le *sangkat* Teuk Tla.

³²⁵ Entretien le 15 septembre 2009 avec une femme de 42 ans habitant un *borey* dans le *sangkat* Teuk Tla.

Les habitants qui ont pu, en utilisant leur capital social ou en recomposant celui-ci au gré des occasions et des hasards, avoir accès à des biens immobiliers dès la réouverture de la ville se dotent d'un capital économique parfois important, qu'ils utiliseront au moment du développement du marché immobilier dès les années 1980, mais plus particulièrement à partir du milieu des années 1990.

Ces trajectoires de vie, qui instaurent une inégalité de capital économique, sont notamment tributaires du capital spatial et du capital social acquis par les individus avant 1975. Les situations sont ainsi très différentes entre les personnes qui avaient une connaissance de la ville et un certain réseau social qu'ils pouvaient tenter de réactiver et ceux qui arrivent pour la première fois dans la capitale sans connaître personne en 1979.

L'importance des capitaux accumulés par l'intermédiaire de l'expérience résidentielle est tout aussi centrale pour les individus et les familles arrivés plus récemment dans la ville ou pour les personnes nées après 1979.

b. Des choix de localisation sous contraintes : investir là où l'on « connaît »

Pour 31 % des ménages interrogés ³²⁶, qu'ils soient locataires ou propriétaires, l'investissement immobilier se réalise au sein d'un espace auparavant pratiqué par un des membres du couple principal. Au sein de cet échantillon, 81 % des personnes n'ont pas de membres de leur réseau de parenté au sein de l'espace dans lequel ils investissent.

Tableau 26 : Les types de pratiques ayant amené l'emménagement dans l'espace habité actuellement (%)

	Part dans le total de ménages ayant précédemment pratiqué l'espace habité actuellement (%)
Espace connu lors de l'exercice d'une activité	37
Déménagement de proximité	33
Espace habité antérieurement	30

Source : Enquête réalisée en 2009 (échantillon : 193 ménages).

La pratique d'une activité permet à certains ménages d'alimenter leur capital spatial, qui participera au choix de la localisation du bien acheté ou loué :

« Je suis revenu habiter dans le centre de Phnom Penh entre 1979 et 1980. On m'a dit qu'il y avait du travail à Chbar Ampeul, on cherchait des gens pour décharger les bateaux. J'ai travaillé pendant quelques années là-bas. Petit à petit, je connaissais bien le quartier.

³²⁶ Échantillon : 193 ménages interrogés.

J'ai vu qu'il y avait des terrains disponibles où je pouvais m'installer comme ça. Nous avons donc décidé de nous installer là-bas au début des années 1980. »³²⁷

« Avant de déménager ici en 2005, je travaillais au marché Chah dans le centre. Je venais régulièrement au marché de Chbar Ampeul pour acheter des produits. J'ai vu qu'il y avait des compartiments chinois disponibles dans ce *borey*, alors j'ai décidé de partir du centre. Nous habitions dans un petit appartement, alors que, là, nous avons notre propre compartiment. Je peux en plus continuer mon activité dans le marché de Chbar Ampeul. »³²⁸

« J'étais militaire et j'étais basé juste à côté d'ici. Lorsque je me suis marié en 1990, j'ai demandé à l'administration militaire si je pouvais avoir un terrain à côté d'ici. Ils me l'ont accordé et nous habitons aujourd'hui toujours sur ce terrain. »³²⁹

« Je connaissais cet endroit, car j'étais moto-taxi, et je venais souvent dans ce quartier. Je ramenaient les gens qui allaient au marché O'Russey pour acheter des produits qu'ils ne trouvaient pas à Teuk Tla. En 2003, j'ai décidé de venir m'installer ici. Je n'aimais plus trop le centre. Ici, je peux avoir ma maison, et il y a plus de nature et de calme. »³³⁰

Les métiers qui demandent une forte mobilité (ouvriers sur des chantiers de construction ou chauffeurs par exemple) permettent aux individus d'acquérir des connaissances spatiales plus diversifiées. Pour les individus dont nous rapportons les récits de vie, le changement de résidence ne s'est pas fait après une recherche assidue d'une nouvelle propriété dans la ville. Un des membres du ménage connaît l'endroit par l'intermédiaire de la pratique de son activité et décide de venir s'y installer.

Pour un tiers des ménages décidant d'emménager dans un endroit qu'ils ont pratiqué auparavant, le déménagement se réalise à proximité de la propriété occupée précédemment :

« Je suis venue m'installer dans ce quartier, car il y avait du travail dans la confection. Après quelque temps, nous avons décidé d'acheter un compartiment chinois dans le *borey* qui se construisait à côté. [...] Nous connaissions cet endroit et nous aimions bien y vivre. Nous n'avions pas envie de changer de quartier, car nous ne connaissons pas d'autres endroits. »³³¹

Le manque de capital spatial, la volonté de ne pas s'éloigner d'un endroit « que l'on connaît déjà », la possible présence de famille dans le voisinage et les liens sociaux tissés

³²⁷ Entretien le 19 juin 2009 avec un homme de 48 ans habitant dans un secteur d'habitations précaire situé au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

³²⁸ Entretien le 14 juillet 2009 avec un homme de 52 ans habitant dans un *borey* situé dans le *sangkat* Prek Pra.

³²⁹ Entretien le 21 septembre 2009 avec un homme de 54 ans habitant dans un secteur d'habitations majoritairement constitué de logements ouvriers situé au sein du *sangkat* Teuk Tla.

³³⁰ Entretien le 2 octobre 2009 avec un homme de 42 ans habitant un espace périurbain en voie d'intégration situé au sein du *sangkat* Teuk Tla.

³³¹ Entretien le 14 septembre 2009 avec une femme de 34 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

dans son milieu de vie sont autant d'éléments qui favorisent les déménagements de proximité. Déménager dans un autre endroit à Phnom Penh paraît, pour certaines familles, inconcevable.

Enfin, les familles déménagent plus facilement dans un espace habité antérieurement. L'espace peut être le lieu de naissance, la terre natale des parents ou un espace pratiqué temporairement au moment du retour dans la ville après 1979 :

« Je suis née à Kampong Cham. Nous avons fui Kampong Cham vers 1970 et nous sommes arrivés à Teuk Tla, parce que c'était sur la route. Lorsque les Khmers rouges sont arrivés, nous sommes repartis à Kampong Cham. Ensuite, vers le milieu des années 1980, nous avons décidé de repartir à Phnom Penh, car il n'y avait pas assez de terres disponibles à Kampong Cham pour toute la famille. Nous sommes revenus à Teuk Tla, car nous connaissions cet endroit. »³³²

« Je suis né à Teuk Tla, pas très loin d'ici. En 1975, les Khmers rouges m'envoient à Battambang. Je reviens dès 1979, mais ma terre est déjà prise par quelqu'un d'autre. Je décide de prendre celle-ci, qui était libre, et j'y suis resté jusqu'à aujourd'hui. »³³³

Les décisions d'investissement en matière de logement se réalisent donc notamment à travers le capital spatial forgé par les expériences individuelles et familiales, qu'elles appartiennent au domaine de la pratique spatiale à l'occasion de mobilités diverses, de l'exercice d'une activité ou de l'expérience résidentielle proprement dite. Un déficit de capital spatial favorise donc un effet d'ancrage des individus et des familles au sein de certains espaces précédemment pratiqués. Cet ancrage peut accentuer une inertie spatiale sur le long terme et pousser certaines familles à investir toute leur vie au sein d'un seul espace, même lorsqu'elles ont su reconstituer un stock parfois important de capital social et économique.

Afin de comprendre le rôle du capital spatial constitué dans le cadre de l'expérience résidentielle, il paraît alors nécessaire d'interroger la corrélation entre le nombre d'espaces habités et la quantité du patrimoine immobilier possédé.

c. Un niveau optimum d'expérience résidentielle

Dans le cadre du marché du logement, considérer l'expérience résidentielle comme une forme de capital spatial demande que l'on s'interroge sur la corrélation entre le nombre

³³² Entretien le 15 septembre 2009 avec une femme de 48 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

³³³ Entretien le 25 septembre 2009 avec un homme de 49 ans habitant un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration situé au sein du *sangkat* Teuk Tla.

d'espaces habités par un des membres du couple principal interrogé³³⁴ et le nombre de biens immobiliers possédés par ces derniers.

La plupart des personnes interrogées (59 %) ont habité entre 3 et 5 espaces avant l'emménagement dans leur logement actuel. Près de 30 % d'entre eux ont habité plus de 5 espaces, lorsque seulement 2 % d'entre eux en ont connu moins de 3. L'expérience résidentielle moyenne des membres des personnes interrogées peut donc être qualifiée de forte (4,5 logements en moyenne).

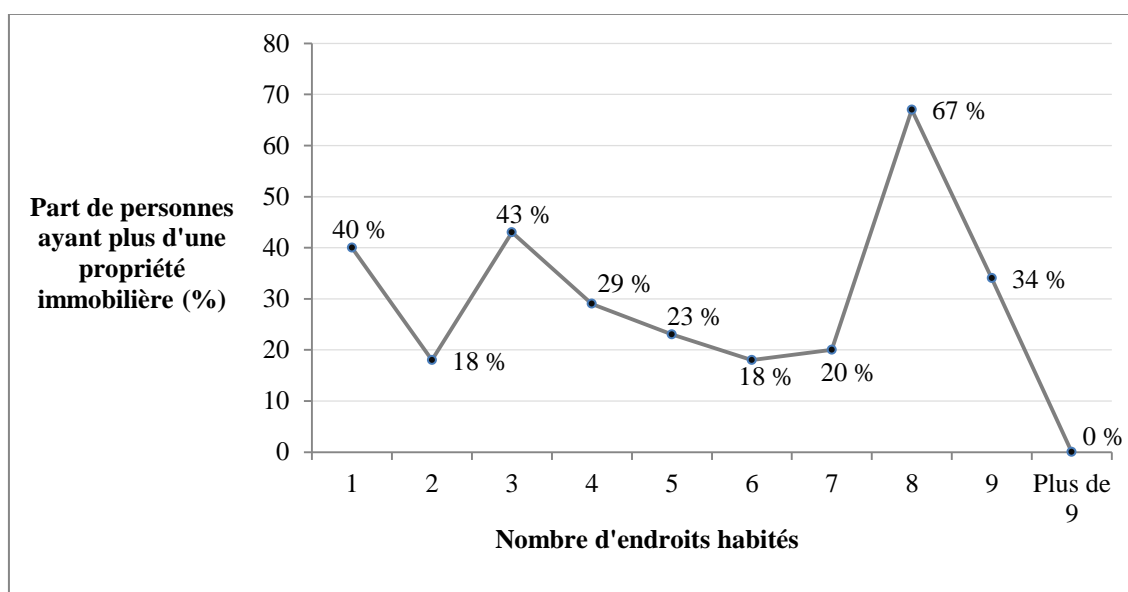
Tableau 27 : L'expérience résidentielle des membres des couples principaux interrogés (%)

Nombre d'endroits habités avant l'arrivée dans le logement actuel	Nombre de personnes	Part dans le total (%)
1	5	2
2	17	10
3	42	24
4	31	18
5	30	17
6	22	12
7	15	9
8	3	2
9	3	2
10	1	1
11	2	1
12	1	1
14	1	1
Total général	173	100

Source : Enquête réalisée en 2009 (échantillon : 173 répondants).

³³⁴ Nous rappelons que notre méthodologie croise une enquête auprès de ménages et l'élaboration de la biographie individuelle d'un des membres du couple principal. Ainsi est-ce bien la relation entre l'expérience résidentielle du couple principal – qui préside aux décisions d'investissement – et la constitution d'un patrimoine immobilier qui est ici interrogée.

Graphique 1 : Le lien entre l'expérience résidentielle et la capitalisation immobilière



Source : Enquête réalisée en 2009 (échantillon : 173 répondants).

Par exemple, 43 % des individus ayant habité trois endroits avant leur arrivée dans leur logement actuel possèdent plus d'un bien immobilier.

La corrélation entre le nombre d'endroits habités par un des membres du couple principal avant l'installation dans le logement actuel et la quantité de biens immobiliers possédés est loin d'être automatique. Cependant, plusieurs tendances peuvent être identifiées.

Tout d'abord, un certain niveau optimum d'expérience résidentielle, qui permettrait un meilleur accès au marché immobilier, semble se détacher. Les membres du couple principal ayant habité entre 3 et 5 espaces avant l'arrivée dans leur logement actuel permettent généralement à leur ménage de posséder plus de propriétés que les autres. Cette tendance chute cependant au-delà de 5 espaces habités. Les individus et les ménages ayant habité entre 6 et 7 espaces avant l'arrivée dans leur logement actuel semblent posséder un patrimoine immobilier bien moins important. Au-delà de 7 espaces connus, la faible représentativité de notre échantillon ne permet pas d'utiliser de manière exhaustive les résultats obtenus : sur le total des répondants, seulement 11 membres des couples principaux ont habité plus de 7 espaces différents.

Cependant, à l'examen des biographies résidentielles de ces ménages, avoir habité entre 8 et 9 espaces différents permet de constituer un stock important de capital spatial, pouvant être réutilisé dans le cadre de la participation au marché du logement :

« Je suis né à Phnom Penh, dans le *sangkat* Teuk Lek 3. Lorsque les Khmers rouges arrivent à Phnom Penh en 1975, ils m'envoient vers Pursat. Je reviens en 1979 à Phnom Penh, mais ma maison est déjà prise. Je reste quelque temps chez des voisins que

je connaissais, puis je pars au tout début de l'année 1980 à Prey Veng, car mes parents faisaient autrefois du commerce avec cette province et ils m'avaient dit que c'était bien. En plus, j'ai rencontré quelqu'un à Pursat, pendant les Khmers rouges, qui venait de là-bas. Il m'a dit que c'était bien. En 1988-1989, je reviens à Phnom Penh, car je savais qu'il y avait plus d'affaires à faire là-bas. Je vais voir les maisons vers le marché Olympique³³⁵, car des gens m'avaient dit que ce n'était pas cher et la proximité avec le marché Olympique me permettrait de faire des affaires. En 1992, j'achète une maison à Tuol Sangke en vendant l'étage du compartiment chinois que j'avais acheté au marché Olympique. J'avais de la famille qui habitait là-bas et je voulais changer d'activité : je voulais vendre du café. En 2007, j'achète un compartiment à *borey* Sola 1, dans le *sangkat* Tuol Sangke. La maison de Tuol Sangke ne me plaisait plus. Je voulais être au calme et, à Tuol Sangke, il y a trop d'industries, je n'aimais pas. J'avais vu des publicités dans la rue et dans les journaux de ce *borey*, je n'y étais jamais allé avant. En 2008, je vends le compartiment de *borey* Sola 1 et je viens ici. Je pouvais avoir une plus grande surface pour le même prix, donc j'ai choisi de vendre. [...] Aujourd'hui, je possède ce compartiment et deux autres propriétés : une à Svay Rieng et une autre à Kampot. [...] Je ne connaissais pas Kampot avant. Je voulais acheter une maison en province, car on m'a dit que c'était un bon investissement. J'ai discuté avec des voisins qui venaient de Kampot et ils connaissaient quelqu'un qui avait une terre à vendre. On m'a dit que les prix immobiliers n'étaient pas chers là-bas, alors j'y suis allé et j'ai décidé d'acheter. Je n'y vais jamais, je garde la terre pour la revendre plus tard. »³³⁶

« Je suis née à Kampong Cham. Je suis arrivée pour la première fois à Phnom Penh en 1970, car il y avait des troubles dans la campagne, et nous [elle et sa famille] avions peur. Nous nous sommes installés en périphérie de Phnom Penh, sur la route de Kampong Cham comme beaucoup d'autres, car nous ne connaissions personne dans la ville. Lorsque les Khmers rouges arrivent à Phnom Penh, ils nous renvoient à Kampong Cham. En 1980, nous repartons de Kampong Cham, car il n'y avait plus de terres disponibles et nous ne pouvions plus vivre. Lorsque nous arrivons, nous rencontrons des gens que nous connaissions de Kampong Cham et nous allons vivre avec eux à Teuk Tla. En 1982, je me marie et nous partons avec mon mari de Teuk Tla pour louer une maison en 1984-1985 près du marché O'Russey. Nous partons un an après, car le propriétaire demandait trop d'argent. Nous louons comme cela deux autres appartements successivement dans le centre, puis nous achetons le troisième étage d'un compartiment près du marché Chah vers 1996-1997. En 2008, nous achetons ici, car c'était trop fatigant de monter tous les étages, je suis malade maintenant. J'essaye toujours de vendre l'appartement dans le centre, mais personne ne l'achète. »³³⁷

Un parcours résidentiel riche apporte donc un meilleur accès aux connaissances spatiales, mais permet aussi de développer des compétences nécessaires pour transformer les informations géographiques en savoir-faire, c'est-à-dire en compétences spatiales, mobilisables lors de la mise en place de stratégies d'investissements. Derrière ces deux récits de vie se dessine par ailleurs l'importance des réseaux sociaux dans la constitution de

³³⁵ Le marché Olympique est un marché situé près du stade olympique construit au cours des années 1960 dans la partie ouest de la ville-centre.

³³⁶ Entretien le 13 octobre 2009 avec un homme de 50 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

³³⁷ Entretien le 15 septembre 2009 avec une femme de 46 ans habitant un secteur d'habitations majoritairement constitué de logements ouvriers situé au sein du *sangkat* Teuk Tla.

connaissances spatiales d'une part, dans le déploiement de stratégies immobilières d'autre part.

Cependant, une trop grande expérience résidentielle peut révéler – sans en être la cause directe – une situation de précarité de certains individus et ménages :

« Je suis née à Svay Rieng. Lorsque j'ai 4 ou 5 ans, je pars à Phnom Penh Thmey, car mon père est muté là-bas, il était militaire. En 1975, je repars à Svay Rieng. En 1979, je reviens à Phnom Penh près du *wat* Ounalom, car j'avais de la famille de ma mère là-bas. [...] Mes deux parents ont été tués pendant les Khmers rouges et j'étais seule. [...] En 1985, je suis ma cousine, qui part vivre près du Boeung Keng Kong, dans le centre. Je me marie en 1987 et je pars vivre avec mon mari à Chamkar Mon³³⁸. En 1989, l'État nous dit de partir, car nous logions sur une terre qui appartenait à l'État. Nous n'avions pas de titre de propriété. Le gouvernement nous accorde une terre à 3 km des *Kiling fields*³³⁹, au sud de Phnom Penh, dans la province de Kandal. En 1990, nous vendons notre maison, car elle était trop loin de la ville, et nous partons à Boeung Keng Kong pour louer un rez-de-chaussée d'une maison et nous faisons une échoppe dans notre maison avec la vente du terrain. Mon mari meurt ensuite et je pars alors à King Svay, dans la province de Kandal, car des gens de ma famille me proposent d'occuper gratuitement une de leurs maisons pour la garder. Il y a un an, j'ai rendu visite à la fille de ma fille, qui vit ici et travaille dans une usine. Des propriétaires d'à côté cherchaient quelqu'un pour le nettoyage et la cuisine, alors je suis restée ici. Ils m'hébergent dans leur maison. »³⁴⁰

Le capital spatial est un atout, mais il ne détermine pas à lui seul la capacité des individus et des ménages à pouvoir accumuler du patrimoine immobilier ou à pouvoir participer au commerce et à la production de biens-logement. Les expériences résidentielles très riches de certains individus et ménages peuvent ainsi illustrer une précarité économique ou sociale importante.

Le rôle des réseaux sociaux dans le déploiement des stratégies immobilières apparaît alors central. Dans les récits de leur vie, les individus révèlent généralement le rôle moteur qu'a joué leur capital social dans leur capacité à sortir de la précarité, après que le régime khmer rouge eut sapé une bonne partie du capital économique et symbolique qu'ils possédaient, eux et leur famille, et une partie ou la totalité du capital social lorsqu'ils se sont trouvés seuls après la mort de leurs proches ou l'éclatement de leur famille et de leur réseau de parenté. Pour la génération née entre la deuxième moitié des années 1960 et

³³⁸ Chamkar Mon désigne un des *khan* de la ville-centre.

³³⁹ Les *Kiling fields* désigne un espace en périphérie de Phnom Penh où ont été retrouvées des fosses communes. Les détenus de la prison S-21, un grand centre pénitencier installé par les Khmers rouges dans une ancienne école de Phnom Penh, y étaient emmenés pour être exécutés. L'ancien directeur de la prison, Dutch, a été le premier Khmer rouge condamné par le tribunal pénal international.

³⁴⁰ Entretien le 22 septembre 2009 avec une femme de 42 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

le début des années 1980, le capital culturel a lui aussi été bien affecté par une longue période de conflits et une lente reconstruction des infrastructures éducatives.

Les relations sociales sont ainsi d'autant plus importantes qu'elles permettent une plus grande mobilité sociale et spatiale des individus et des familles. Là encore, elles ne seront pas utilisées et capitalisées de la même manière entre un investisseur-habitant et un investisseur professionnel.

3) Des accès alternatifs aux connaissances spatiales : les ressources collectives de la *praxis*

Au cours de la dernière partie de ce chapitre, nous verrons que la notion de réseau social peut être élargie, au profit d'une compréhension plus large des modes d'acquisition des connaissances spatiales par l'intermédiaire de tiers. Nous mettrons par ailleurs en valeur les enjeux de certains savoirs collectifs dispersés au sein des espaces urbains.

a. Les liens faibles : pour une autre lecture du rôle des réseaux sociaux dans l'acquisition de connaissances spatiales

La mobilisation des liens de parenté ne doit pas faire oublier l'importance des relations sociales tissées dans le cadre des pratiques citadines, de l'espace de vie à la métropole. Cette diversification des modes d'acquisition de connaissances spatiales permet notamment aux individus de dépasser le cadre contraignant des relations de domination entre « clans » et des hiérarchies socio-économiques instaurées par les relations de patronage. Il peut être ainsi intéressant de distinguer au sein des multiples réseaux sociaux déployés par les individus ceux qui appartiennent à la sphère de la parenté, qu'elle soit filiale ou symbolique, de ceux qui appartiennent à la sphère des pratiques spatiales quotidiennes ou épisodiques.

Mark Granovetter (1973 et 1983) distingue dans les réseaux sociaux les « liens forts » (*strongties*) des « liens faibles » (*weakties*). En utilisant une approche socio-métrique, il considère comme liens forts les relations sociales entre personnes qui se ressemblent, qui appartiennent à la même famille ou à la même communauté, ou encore les liens qui structurent les amitiés fortes. En revanche, les liens faibles sont beaucoup plus variés, et s'apparentent aux personnes que l'on rencontre par l'intermédiaire d'autres personnes, aux « amis d'amis », avec qui l'on entretient des relations distantes et épisodiques.

Pour M. Granovetter, si les liens forts paraissent plus « socialisants », plus « structurants », les liens faibles permettent aux individus une plus grande mobilité socio-spatiale ; ils assurent le rôle de « ponts » entre différentes communautés ou groupes sociaux constitués de liens forts, et permettent aux individus de pénétrer des réseaux sociaux par nature ségrégués et discriminants. En un mot, ils permettent aux individus d'aller « [...] *beyond the clique* »³⁴¹ (Granovetter, 1983 : 202). Si ses recherches s'appuient sur des travaux empiriques réalisés au sein d'un contexte communautariste propre aux États-Unis et à ses terrains d'étude, ils nous semblent intéressants à titre comparatif dans la mesure où ils interrogent l'importance de relations sociales souvent qualifiées de « secondaires » dans le déploiement de stratégies socio-spatiales³⁴².

Au Cambodge, la place des relations sociales « secondaires » dans l'accomplissement des stratégies individuelles et de groupe a été principalement abordée dans le cadre des relations de parenté, considérées à la fois dans leurs dimensions biologique et métaphorique (Népote, 1992).

Au regard de l'organisation du marché du logement dans le contexte cambodgien, il ne paraît pas pertinent d'opposer « liens forts » et « liens faibles » : nous les pensons ici complémentaires. Nous postulons que les liens faibles permettent aux individus de multiplier, au-delà de la sphère de la parenté, les occasions d'investissements en tissant des relations variées, de l'habitat à l'ensemble de la métropole. Ils concernent ici les personnes que l'on connaît par l'intermédiaire de son réseau de parenté, les personnes de son village ou de son quartier urbain d'origine, ou encore les personnes avec qui l'on a partagé un événement particulier de sa vie. Nous pouvons aussi y intégrer les liens sociaux noués au sein de l'espace de vie, qui s'apparentent à des relations de voisinage. Les liens faibles facilitent par ailleurs le déploiement des relations inter-claniques ou, *a contrario*, permettent de contourner les relations de patronage et de s'affranchir parfois de la structure de la parenté. Ils appartiennent ainsi particulièrement à l'univers citadin, qui favorise la multiplication des relations sociales tout comme l'accélération des échanges de connaissances.

³⁴¹ « Au-delà du clan. »

³⁴² Les travaux de M. Granovetter ont fait l'objet d'une forte critique par P. Bourdieu (2002a), qui reproche à l'auteur une méthodologie quantitative partant de présupposés erronés. Si ces critiques nous paraissent légitimes, l'intérêt des travaux de M. Granovetter reste selon nous tout entier : les réseaux sociaux et leurs évolutions récentes, notamment par l'intermédiaire des nouvelles technologies, permettent bien souvent de dépasser les structures socio-culturelles cloisonnées parfois subies par les individus.

Au total, 23 % des personnes interrogées nous ont déclaré avoir acquis leur logement actuel ou une autre propriété en obtenant des informations par l'intermédiaire de ce que nous qualifions ici de « liens faibles ».

Pour 40 % de ces individus, l'information a été obtenue auprès de personnes vivant à proximité du logement. Derrière cette statistique se dessine l'importance relative des relations de proximité, ou de voisinage, au sein desquelles s'échangent de nombreuses connaissances spatiales. Les relations de voisinage peuvent par ailleurs « servir » plus tard. La transmission d'informations par d'anciens voisins, que l'on rencontre au hasard d'un déplacement, nous a été rapportée plusieurs fois :

« Je retournais dans la province de Kampot pour voir ma famille. J'ai pris le taxi avec un ancien voisin de mon village d'origine, qui vit maintenant à Phnom Penh. Il me dit qu'il vit dans un *borey* avec sa famille, près de l'aéroport, que l'endroit est bien, et qu'il y a des compartiments chinois à vendre à un bon prix. Je suis allé voir à mon retour à Phnom Penh et j'ai décidé d'acheter. »³⁴³

Les relations de voisinage servent aussi lors de la vente ou de la location d'une propriété. Selon nos enquêtes, les propriétaires souhaitant vendre ou louer leur logement s'adressent en priorité aux personnes vivant à proximité. Les liens noués avec des voisins peuvent par ailleurs être sollicités pour « surveiller » les locataires, lorsque les propriétaires vivent ailleurs.

Enfin, près de 14 % des échanges informationnels par l'intermédiaire de liens faibles se réalisent au sein d'espaces publics du voisinage, comme le marché et la rue, ou lors de moment de vie collective au sein du quartier.

Près de 40 % des individus interrogés qui se sont appuyés sur des liens faibles pour acheter ou louer leur logement actuel ont tissé ces liens sociaux dans le cadre de leur activité. Ces liens peuvent être très divers. Certaines activités demandent une forte mobilité, qui multiplie les moyens d'alimenter son capital spatial non pas seulement par l'expérience de la pratique, mais aussi par la rencontre de personnes et l'échange d'informations qui peut en résulter. Cette mobilité multiplie et diversifie *in fine* les moyens d'accès aux connaissances spatiales.

Le rôle des liens faibles est particulièrement important pour les personnes travaillant au sein des administrations. Les conversations entre les fonctionnaires de la

³⁴³ Entretien le 30 octobre 2009 avec un homme de 31 ans habitant un *borey* situé dans le *sangkat* Teuk Tla.

Municipalité concernent bien souvent le commerce de biens immobiliers³⁴⁴. Elles sont en ce sens des lieux d'échanges. Avoir un poste au gouvernement ne signifie pas seulement accéder à une position de pouvoir, mais aussi pouvoir bénéficier de plus amples réseaux sociaux, qui permettent parfois aux individus de « pénétrer » d'autres réseaux constitués de liens forts, dont ils étaient auparavant exclus.

Il existe ainsi de véritables *success-stories* d'acteurs immobiliers qui circulent au sein des administrations. Des individus n'appartenant pas à une « famille importante » ont pu pénétrer certains réseaux non pas en gravissant les échelons de l'administration, mais en pénétrant des « réseaux forts » par l'intermédiaire de liens faibles tissés dans les institutions. Un fonctionnaire de la Municipalité nous contait ainsi cette anecdote :

« Il a commencé à travailler au sein du ministère de l'Intérieur en tant que comptable. Petit à petit, il a su se faire des connaissances un peu partout en proposant ses services de courtier. Il arrivait à trouver des biens immobiliers vraiment intéressants dans tout le Cambodge. Il s'est fait des relations avec plusieurs grandes familles. Un jour, une transaction s'est mal passée avec un fonctionnaire, dont la famille est très connue. Du jour au lendemain, plus personne ne voulait travailler avec lui. »³⁴⁵

Cette anecdote nous montre que, pour une minorité d'investisseurs immobiliers qui n'ont pas le loisir de s'appuyer sur des réseaux de parenté bien implantés dans l'administration civile ou militaire, l'accès aux administrations ne représente pas seulement le gage d'acquérir des informations spatiales stratégiques ou d'exercer une position de domination : il permet aussi de tisser des liens avec d'autres investisseurs immobiliers, et d'accroître les occasions d'investissement.

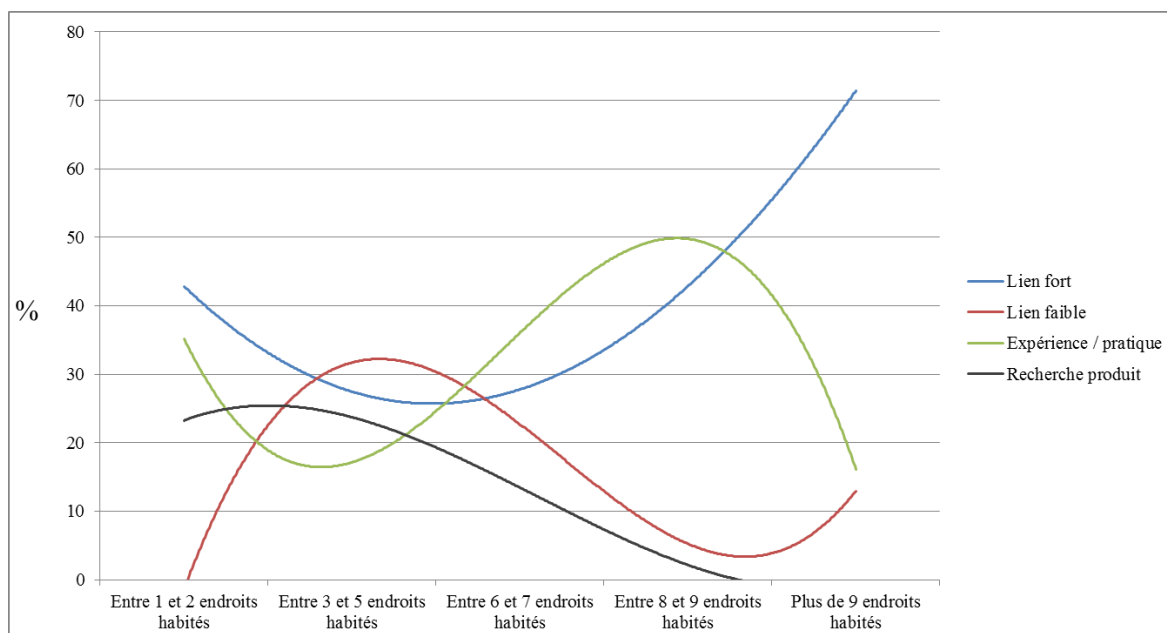
D'un côté, les liens faibles concernent les réseaux de parenté, lorsqu'ils désignent l'intégration filiale d'individus extérieurs au cercle biologique de riches familles spécialisées dans l'activité immobilière. D'un autre côté, les liens faibles concernent des relations sociales beaucoup plus vastes, qui permettent à certains individus de contourner les relations claniques – voire de se jouer d'elles –, ce qui n'est pas sans risque. Mais au-delà de renforcer les positions sociales et d'accroître les occasions économiques, les réseaux de parenté assurent une certaine sécurité en cas de conflit entre clans, dont ne bénéficient pas les individus qui en sont exclus.

³⁴⁴ Observation participante à la Municipalité entre avril et septembre 2008. Nous avons par ailleurs vécu cette même expérience au ministère de l'Agriculture et au Datucc.

³⁴⁵ Entretien le 3 novembre 2010 avec un fonctionnaire de la Municipalité de Phnom Penh.

En corrélant le nombre de déménagements et les moyens d'obtention d'informations spatiales ayant permis l'investissement du logement occupé au moment de l'enquête, nous trouvons les rapports suivants :

Graphique 2 : Les types d'accès aux connaissances spatiales sollicités en fonction de l'expérience résidentielle des ménages (%)



Source : Enquêtes réalisées en 2009 (échantillon : 173 ménages). Nous présentons ici des courbes de tendances polynomiales.

Dans le cas d'une expérience résidentielle peu importante, les ménages sollicitent avant tout leurs liens forts et, paradoxalement, les quelques savoirs accumulés lors de pratiques diverses des espaces urbains. Dans le cas d'une expérience résidentielle moyenne (entre 3 et 5 endroits habités), qui concerne la plus grande proportion des ménages enquêtés, les liens faibles deviennent des moyens d'accès privilégiés à des connaissances spatiales, au détriment des liens forts et des pratiques. Cependant, plus le nombre d'endroits habités est important, plus l'importance des liens forts, l'expérience résidentielle et les pratiques diverses des espaces urbains deviennent les principaux vecteurs d'informations socio-spatiales. Deux dynamiques doivent être distinguées ici. Certains ménages et individus ayant déménagé un grand nombre de fois se trouvent dans des situations précaires. Ces derniers ont ainsi plus tendance à solliciter leurs liens forts pour s'extirper de situations difficiles. Parallèlement, les nombreux déménagements de certains ménages et individus indiquent une participation importante au marché du logement. Ces derniers sont particulièrement enclins à capitaliser les connaissances spatiales acquises au cours de leur expérience résidentielle et de leurs pratiques spatiales. Enfin, la décroissance de la courbe « recherche produit » indique bien que les individus ayant habité entre 1 et 5

endroits sont plus enclins à déployer une stratégie immobilière pour trouver le logement qui leur convient en cherchant eux-mêmes le bien souhaité dans la ville.

L'expérience résidentielle, les relations sociales – et avec elles les liens forts et faibles – et les trajectoires de vie permettent aux individus et aux familles de constituer différents types de capitaux. À la différence des autres formes de capitaux cependant, le capital spatial est particulièrement tributaire du cadre territorial au sein duquel s'acquièrent diverses connaissances spatiales.

Le rapport entre les dynamiques socio-spatiales et le marché du logement se construit à la fois au sein des territoires administratifs et des espaces habités et parcourus par les individus. Les enjeux de la captation des connaissances spatiales dépendent notamment de la manière dont ces dernières sont produites, stockées et diffusées au sein des territoires. À ce titre, certains acteurs et lieux sont au centre des dynamiques circulatoires des informations économiques, sociales et spatiales qui organisent le marché du logement au sein des espaces urbains, et notamment des espaces périphériques.

b. Capter les connaissances du bas

Si les chefs de famille, les chefs de groupe et le *phum* ne sont pas (ou très peu) intégrés aux projets d'aménagements du territoire, ils ont un rôle essentiel dans la collecte et la remontée d'informations relatives aux habitants (déménagements et emménagements, conflits familiaux, problèmes d'endettements par exemple). Au-delà du rôle de médiateurs au sein des espaces de vie, ils disposent d'une quantité importante de connaissances spatiales qui peuvent intéresser certains acteurs immobiliers.

Dans le cadre du marché du logement, les chefs de *phum* sont particulièrement sollicités par les courtiers, acteurs intermédiaires mandatés par une banque, une entreprise privée ou travaillant pour leur propre compte. Les courtiers assurent des fonctions diverses. S'ils travaillent pour une banque, ils sont notamment chargés de récolter des informations relatives à la situation financière de demandeurs de prêts, afin que la banque puisse évaluer leur solvabilité. Les chefs de *phum* sont sollicités pour leur connaissance des réalités sociales locales, assimilées à des connaissances spatiales lorsqu'elles participent à l'élaboration des stratégies d'acteurs. Ces informations ne peuvent se trouver que localement et sont fournies par l'institution gratuitement ou en échange d'une rétribution, en fonction de l'importance de l'information.

« Lorsque l'on vient pour des renseignements sur les propriétés à vendre, les chefs de *sangkat* veulent trop d'argent. Il faut attendre parfois pendant plusieurs heures devant le

bureau du *sangkat* pour pouvoir rencontrer quelqu'un. Il faut revenir plusieurs fois et attendre. Il y a des personnes qui s'occupent de vous faire attendre, que vous devez payer, sans être sûr de pouvoir le rencontrer. C'est trop compliqué. Avec les chefs de *phum*, on va directement dans leur bureau, ou chez eux, et on leur pose des questions. C'est plus facile³⁴⁶. »

Lors d'un entretien réalisé le 16 décembre 2010 avec le chef du *phum* Doem Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2, un courtier se présente au chef de *phum* et lui demande des informations sur trois personnes habitant sur son territoire. Le chef de *phum* répond immédiatement en donnant des informations précises sur les individus (endettement, pratique de jeu d'argent, rapports conjugaux, possession de patrimoine, etc.), sans que cela fasse l'objet d'une quelconque contrepartie à ce moment-là, du moins aux dires du chef de *phum*, qui, par ailleurs, nous déclare percevoir des rémunérations ou des dons en nature en échange d'informations qu'il fournit à certains investisseurs.

Les chefs de familles, de groupe ou de *phum* sont aussi sollicités pour leur connaissance de l'état du marché dans leur territoire administratif (logements à vendre, prix des biens par exemple). Les agences immobilières se renseignent auprès d'eux pour dresser les cartographies des prix fonciers à Phnom Penh.

Les chefs de famille, de groupe et de *phum* détiennent des connaissances spatiales spécifiques, convoitées par différents acteurs du marché immobilier. L'accès aux informations détenues par le *sangkat*, le *khan* ou la Municipalité est conditionné par des droits d'entrée qui nécessitent un réseau de connaissance et des rétributions parfois importantes. Ces relations sont régies par un « protocole » contraignant (se présenter plusieurs fois à l'administration, attendre devant le bureau, être reçu par la bonne personne, etc.) qui a un coût, tant en temps qu'en argent. À ce titre, les institutions territoriales des échelons inférieurs sont plus facilement accessibles et peuvent devenir, au fil du temps, des interlocuteurs privilégiés avec lesquels certains acteurs immobiliers nouent des relations durables. Finalement, ces types de relations et d'intérêts sont intégrés par l'ensemble de la société, et chacun sait à quoi s'en tenir et où s'adresser en fonction de sa capacité économique et de sa place au sein de la hiérarchie sociale citadine.

c. À la recherche des connaissances collectives

Les territoires urbains ne correspondent pas seulement à des divisions administratives gérées par des institutions : ce sont aussi des espaces construits par les pratiques

³⁴⁶ Entretien le 26 novembre 2010 avec un courtier travaillant en indépendant.

individuelles et collectives, qui produisent des savoirs (et des savoir-faire) géographiques nécessaires aux habitants dans la gestion quotidienne de leur espace de vie.

Le travail d'enquête et d'observation mené au sein des espaces locaux montre l'existence de nœuds et de réseaux informationnels, qui intéressent certains acteurs du marché du logement et déterminent localement l'évolution des prix et les comportements des acteurs.

Les pagodes et les marchés sont à ce titre des espaces relais de première importance. Certains courtiers et habitants nous ont fait part de l'importance de ces lieux publics dans l'acquisition des connaissances spatiales. Le rôle du marché dans l'échange de conseils et d'avis relatifs à la vente, à l'achat et à la construction de logements, autant dans le voisinage que dans le reste de la ville, est tout aussi central. Les marchés sont des espaces circulatoires, pratiqués à la fois par des personnes habitant le quartier et par des acteurs extérieurs. C'est en ce sens un endroit stratégique pour acquérir des connaissances spatiales et obtenir des informations sur le marché immobilier, aux échelles tant locale que métropolitaine.

À la différence des marchés, les pagodes sont des nœuds informationnels particulièrement tournés vers l'échelle locale. Comme pour les marchés, les pagodes sont des lieux de l'espace de vie où s'échangent des informations relatives aux futurs aménagements du territoire local ou sur l'évolution des prix des logements par exemple³⁴⁷.

Les entretiens réalisés au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2 révèlent une connaissance aigüe des habitants quant à l'identité des nombreux investisseurs de la zone, phénomène que nous n'avons pas identifié de manière aussi manifeste au sein du *sangkat* Teuk Tla par exemple. En nous attachant à trouver l'origine de la diffusion de ces informations, nous avons été en mesure d'identifier le rôle spécifique de certains acteurs dans la diffusion et le relais de certaines connaissances spatiales.

Suite à la construction du grand projet de Diamond Island à proximité de la berge est du Tonlé Bassac et du dédoublement du pont, un nombre important d'investisseurs se sont portés acquéreurs de terrains dans les *sangkat* Chbar Ampeul 2 et Chbar Ampeul 1, qu'ils ont remblayés, principalement avec du sable, afin de les rendre constructibles. Le sable pompé dans le Tonlé Bassac est acheminé directement sur les berges par bateaux puis sur les terrains par tuyaux. Les remblayeurs, qui travaillent dans cette zone, sont amenés lors de leurs repas, en fin de matinée et d'après-midi principalement, à rencontrer et à

³⁴⁷ Entretien le 17 août 2009 avec un habitant du *phum* Chrouy Bassac, *sangkat* Chbar Ampeul 1.

parler avec les habitants du quartier. Nos entretiens auprès des remblayeurs montrent qu'ils disposent d'un nombre très important d'informations, parfois inédites, quant aux projets qu'ils réalisent. Ils connaissent très souvent le type de projet prévu, l'étendue de la propriété et le commanditaire, et sont parfois au courant du prix d'achat du terrain³⁴⁸.

Les remblayeurs assurent le rôle de diffuseurs d'informations spatiales qui se transmettent au sein des territoires urbains par l'intermédiaire d'espaces relais – ici un restaurant. La question de la véracité des informations peut être complètement secondaire : « [...] lorsque le nom de l'investisseur s'est su, les gens disaient tous vouloir vendre leur maison, à un prix bien plus élevé qu'avant »³⁴⁹. La diffusion de ces informations peut donc modifier localement les prix du marché, inciter les propriétaires à se positionner comme vendeurs et favoriser la venue d'autres acteurs immobiliers.

Au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2, les informations relatives à la gestion du milieu naturel peuvent être stratégiques pour les individus dans la gestion de leur patrimoine immobilier. L'écroulement des berges du Bassac inquiète les propriétaires des terrains menacés de disparaître.

Selon les habitants des logements de l'espace précaire bordant le fleuve, le propriétaire, le sino-khmer Kith Meng, un des entrepreneurs les plus connus du Cambodge³⁵⁰, est venu s'enquérir directement auprès d'eux de l'avancement et du rythme des écroulements du terrain et de la manière dont les habitants s'en protégeaient. Cette information, qui s'est révélée vraie après recoupement, montre l'importance dans certains cas d'un certain savoir géographique local, introuvable auprès des administrations, qui ne disposent pas de données précises quant à l'évolution des mouvements de berges. Dans cet exemple, ce savoir localisé est sollicité par un individu qui possède un accès très privilégié aux informations détenues par les institutions. Le savoir localisé n'est donc pas seulement une alternative, mais présente parfois un caractère stratégique. Le capital économique très important du promoteur, son réseau de parenté très développé et la position de domination qu'il exerce aux plus hautes sphères économiques, sociales, symboliques et politiques du

³⁴⁸ Entretiens du 20 juillet, 1^{er} août et 15 août 2009 avec des remblayeurs au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

³⁴⁹ Entretien le 17 juin 2009 avec une habitante du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

³⁵⁰ Après avoir fui le Cambodge pendant le régime Khmer Rouge, Kith Meng, installé en Australie depuis les années 1980 avant de revenir au Cambodge au début des années 1990, devient l'un des hommes d'affaire les plus riches et influents du Royaume au cours des années 1990. À la tête de la compagnie Royal Group (<http://www.royalgroup.com.kh/>), qui représente aujourd'hui le plus vaste conglomérat cambodgien, il incarne à la fois la place centrale des communautés sino-khmères dans l'économie cambodgienne et le rôle majeur des diasporas cambodgiennes dans le processus de reconstruction du pays à partir des années 1990.

pays ne lui permettent pas de s'émanciper des singularités de l'environnement naturel et de l'absence d'informations quant à l'évolution de l'espace local.

D'un autre côté, ces modes de diffusion des informations socio-spatiales accroissent parfois l'opacité des marchés immobiliers. Le rôle de la rumeur est à ce titre édifiant. Le manque d'informations disponibles favorise en effet une diffusion informelle d'informations sur lesquelles les individus s'appuient pour connaître l'état local du marché du logement. À Chbar Ampeul par exemple, les rumeurs ayant trait à la future construction d'un pont reliant Diamond Island à Chbar Ampeul 2 vont bon train. La venue d'investisseurs immobiliers, qui convoquent les propriétaires en groupe ou les sollicitent un à un pour négocier l'achat de leur maison, alimente toutes les spéculations. L'achat d'une propriété par un riche habitant de Phnom Penh fait toujours l'objet de spéculations informationnelles par les propriétaires alentour : « c'est un neveu de Hun Sen », « c'est un investisseur malaisien » par exemple. Nous retrouvons la même dynamique à Teuk Tla, où la vente de terrains appartenant à l'État à des promoteurs privés engendre une diffusion importante d'informations au sein des espaces publics ou par l'intermédiaire des habitants.

Ce processus de diffusion des informations, en réponse à l'opacité des marchés, influence localement la variation des prix et les décisions des propriétaires comme des locataires. Pour certains, l'accélération des échanges immobiliers dans un secteur, ou la potentielle construction d'un équipement, sont le signe d'une possibilité d'enrichissement. Pour d'autres au contraire, la venue d'investisseur immobilier suscite la peur et les pousse à partir et à vendre :

« Lorsque les investisseurs sont venus dans le *phum* pour nous rencontrer en groupe, et pour négocier l'achat de toutes nos maisons, tout le monde a augmenté les prix de sa maison. Nous savons qu'ils ont de l'argent, et que Chbar Ampeul va se transformer rapidement, alors nous voulons vendre cher. Du coup, ils ont arrêté de venir, et maintenant nous ne pouvons plus leur vendre notre propriété. [...] Certains ont vendu leur maison. Ils ont eu peur de se faire chasser, car nous avons entendu qu'ils vont construire un pont. Le gouvernement, s'il le souhaite, peut nous expulser quand il veut. »³⁵¹

« Avant, nous habitions près de la route. Avec la construction de tous les *borey* autour de notre maison, nous avons eu peur, et nous sommes partis. Nous avons appris que quelqu'un de la famille de Hun Sen a acheté un terrain juste à côté de notre maison, alors nous avons choisi de déménager. [...] Habiter dans un *borey* évite ce genre de problèmes. Ils ne peuvent nous prendre notre maison, car nous avons l'assurance d'être protégés par le propriétaire du *borey*. »³⁵²

³⁵¹ Entretien le 14 juillet 2009 avec un habitant d'un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration au sein du *sangkat* Chbar Ampeul 2.

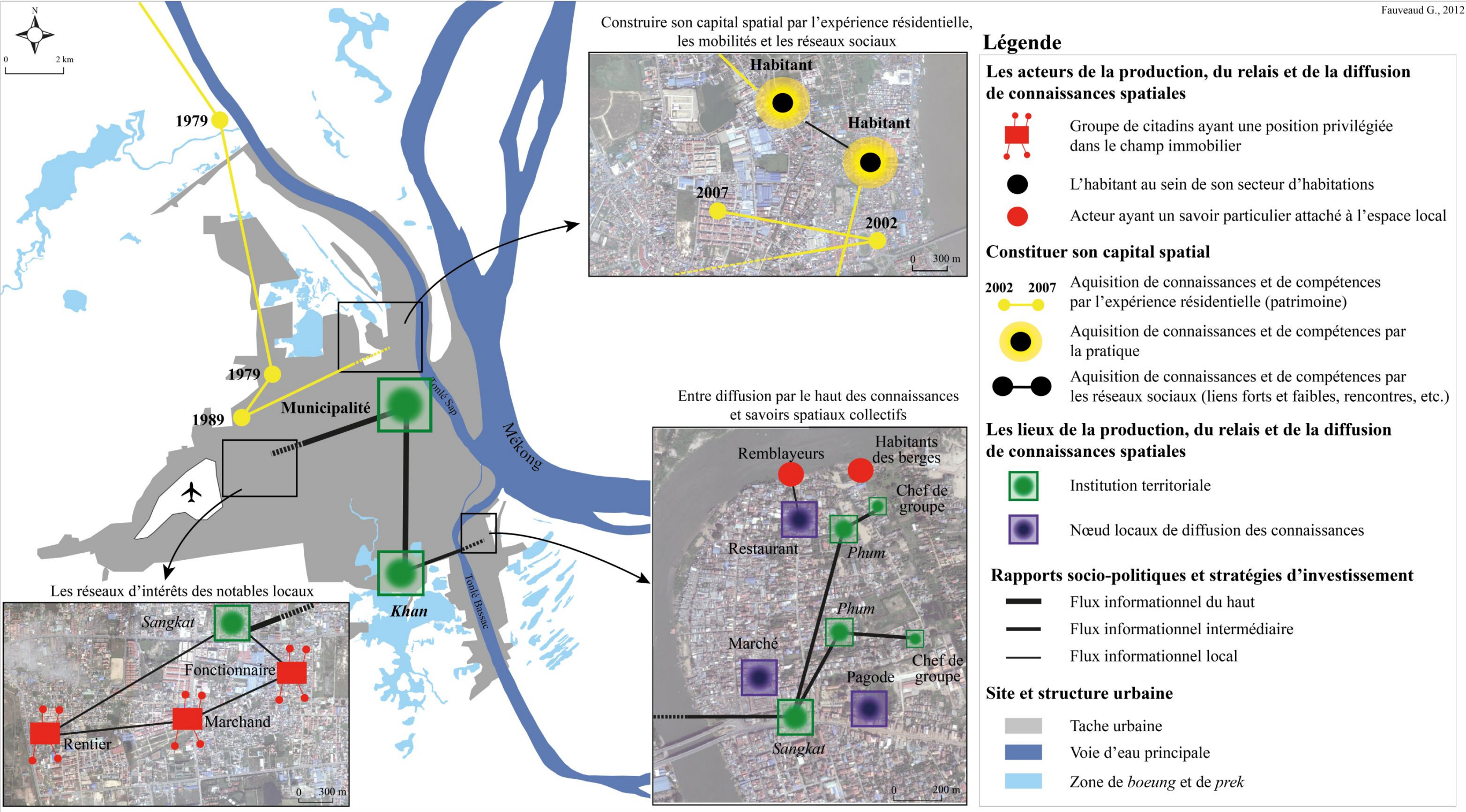
³⁵² Entretien le 3 octobre 2009 avec un habitant d'un *borey* situé au sein du *sangkat* Teuk Tla.

L'insécurité immobilière pousse ainsi les individus et les familles à réagir différemment en fonction des informations qu'ils reçoivent, de leur expérience passée ou de celle d'autres personnes qui ont eu affaire avec des conflits fonciers. La peur de perdre le logement pousse ainsi certaines familles à le vendre. Habiter dans un *borey* présente bien cet avantage de s'assurer une nouvelle forme de protection : celle du propriétaire du *borey*, auquel est associée automatiquement et de manière symbolique une position privilégiée au sein du champ immobilier. Habiter un *borey* ou acheter un bien immobilier à un personnage reconnu (politiquement, économiquement, etc.) apporte l'assurance à l'acheteur de ne pas être dépossédé de son bien. Le succès des *borey* et des grands projets immobiliers s'explique donc aussi par leur capacité à assurer une sécurité foncière aux acheteurs, non pas seulement à travers la production formelle de papiers de propriétés, mais bien par l'intégration spatiale des acheteurs à une certaine parenté métaphorique du promoteur.

Nous pouvons ainsi nous demander si certains projets immobiliers, particulièrement associés à l'identité du promoteur, ne représentent pas une extension des frontières de l'unité d'habitation – considérée à la fois dans son univers physique et symbolique – à un secteur d'habitations tout entier, un ensemble de logements. Les habitants se trouveraient alors intégrés symboliquement au réseau de parenté du promoteur, qui leur garantirait la sécurité inhérente à l'intégration à la parenté métaphorique du promoteur. Certains projets immobiliers pourraient ainsi signifier, pour certains habitants, une formalisation spatiale de dynamiques socio-culturelles contemporaines propres au milieu citadin, où s'édifient de nouveaux référents territoriaux. L'attrait moderne des nouveaux secteurs d'habitations ne pourrait donc être extrait du contexte socio-culturel local au sein duquel une prétendue modernité allochtone rendrait caducs les effets de lieux locaux. Ces dynamiques détermineraient en partie la structuration du champ immobilier en général, les relations socio-économiques et de domination qui l'organisent, la production physique des secteurs d'habitations – c'est-à-dire la préférence pour des projets immobiliers fermés ou semi-fermés – et l'organisation des rapports entre les acheteurs et les promoteurs.

Carte 25 : Un système spatio-informationnel du champ immobilier de la métropole à l'espace local

Fauveaud G., 2012



Cette carte veut faire la synthèse des enjeux soulevés par le système spatio-informationnel du champ immobilier à Phnom Penh. Certains acteurs ont un rôle clé dans l'organisation du champ, comme les notables locaux et les individus ayant un savoir géographique particulier. Les habitants, quant à eux, diffusent, de manière intentionnelle ou non, des informations au sein de leur espace de vie, tout comme ils vont chercher dans ce dernier des connaissances spatiales. Ces acteurs, organisés parfois en groupes d'intérêts, entretiennent entre eux des liens forts et faibles ou se rencontrent de manière hasardeuse. Ce maillage relationnel est en même temps structuré par des réalités socio-culturelles propres au Cambodge, et notamment les relations parentélares et claniques. Un second niveau d'analyse montre que ces acteurs acquièrent leur capital spatial principalement par l'expérience résidentielle, la pratique des espaces urbains lors d'occasions diverses et par l'intermédiaire de leurs relations sociales. Ces trois modes d'acquisition de capital spatial sont interdépendants et se font écho au sein d'une relation systémique que les individus entretiennent avec l'espace et leur univers social. D'un autre côté, ces modes d'acquisition concernent d'autres formes de capitaux, qui seront réutilisées en fonction des impératifs socio-économiques de l'organisation hiérarchisée du champ immobilier. Enfin, les acteurs immobiliers s'appuient sur des lieux de production, de diffusion et de relais d'informations socio-spatiales. Ces réalités géographiques renforcent les processus de domination à l'intérieur du champ immobilier, car l'accès à certains lieux implique de disposer de passe-droits liés à la position des individus dans le champ politico-institutionnel. D'un autre côté, l'utilisation de l'espace permet à certains individus de contourner les contraintes inhérentes au champ immobilier, par la sollicitation de la dimension collective de l'univers citadin.

Conclusion de la troisième partie

Par l'étude de l'organisation du marché résidentiel, nous avons vu que les stratégies déployées par les acteurs immobiliers pour acquérir des connaissances spatiales auprès d'autres individus et groupes – notamment par l'intermédiaire de réseaux sociaux divers –, auprès des lieux détenteurs de savoir – certains espaces publics et administrations notamment – et au sein des territoires urbains illustrent les enjeux socio-spatiaux de l'organisation du marché du logement au sein des espaces périphériques de Phnom Penh.

Dès lors, une autre typologie dynamique des acteurs immobiliers peut être dressée. Pour les citoyens disposant de peu de capital socio-économique, la sollicitation du réseau de filiation semble être un préalable presque indispensable à tout investissement immobilier (1). Pour les individus prenant part de manière modique au marché du logement, mais cherchant néanmoins à tirer parti de leur patrimoine immobilier, le capital spatial acquis dans le cadre de mobilités diverses et de l'expérience résidentielle s'ajoute à la sollicitation du réseau de filiation, qui peut devenir secondaire, au profit d'une capitalisation de l'expérience citadine (2). Pour un troisième groupe d'individus et de familles, la filiation et les pratiques citadines sont renforcées par le déploiement d'un réseau de parenté complexe, dans le but de protéger et de promouvoir ses investissements, de couvrir l'ensemble du processus de production et d'asseoir sa position de domination vis-à-vis des autres acteurs immobiliers (3).

Ces acteurs, en fonction de leurs méthodes et des capitaux dont ils disposent, déploient différentes stratégies spatiales. Certains investissent exclusivement à proximité et au sein de leur secteur d'habitation, lorsque d'autres pratiquent l'échange et la production dans l'ensemble de la métropole.

L'approche socio-spatiale présente l'intérêt de ne pas considérer les stratégies d'acteurs comme étant « mécaniques » ou « déterminées » (Bourdieu, 2000). Si certains auteurs considèrent que « les cambodgiens ont le goût du jeu et pratiquent volontiers la spéculation foncière » (Pierdet, 2011 : 491), une recherche plus approfondie démontre au contraire une organisation beaucoup plus complexe des marchés immobiliers et des pratiques qui les organisent.

Le marché immobilier doit ainsi être considéré comme le résultat de dynamiques complexes, à la fois historiques, sociales, culturelles, économiques, symboliques et spatiales, qui évoluent dans le temps et dans l'espace et illustrent l'émergence de nouvelles formes d'urbanité à Phnom Penh. En privilégiant une approche par les espaces locaux,

nous souhaitons montrer ici que l'accaparement des ressources immobilières par de grandes familles cambodgiennes et sino-khmères (de Vienne, 2008) s'accompagne de pratiques citadines complexes, qui présentent d'autres formes de domination, tout aussi prégnantes. Dans l'arrière-cour de la conquête des espaces urbains par les puissants se jouent d'autres formes de négociations mises en œuvre par une petite bourgeoisie montante. La prégnance des structures de domination du champ immobilier semble être notamment assurée par l'existence d'une certaine forme de « complicité objective » (Bourdieu, 2002b : 115), où chacun cherche à tirer son épingle du jeu, en fonction de ses stratégies, des capitaux et des ressources réticulaires dont il dispose, et à devenir à son tour, bien souvent sans en avoir l'intention, le dominant d'un dominé.

Conclusion générale

Une production urbaine de la conception à l'appropriation

Partant du constat d'une évolution contemporaine des modes de production des espaces urbains de Phnom Penh, cette recherche a voulu montrer les articulations tant économiques que sociales et spatiales qui organisent les pratiques et les discours des acteurs immobiliers. Au cœur des transformations de la capitale cambodgienne, encore en reconstruction après les événements dramatiques des années 1970-1980, ces individus, familles, groupes et acteurs immobiliers sollicitent diverses ressources et élaborent de multiples stratégies pour produire des espaces urbains. Les périphéries sont, à ce titre, particulièrement dynamiques et se posent en véritables alternatives citadines vis-à-vis de la ville-centre. Cependant, en périphérie comme ailleurs, certaines logiques sociales et culturelles organisent le rapport à l'espace : l'évolution de l'urbanité des citadins se construit sur le substrat des rapports de pouvoir au Cambodge, tout en étant tributaire des conditions particulières de la reconstruction de Phnom Penh et de l'évolution contemporaine de la société urbaine.

Une approche interdisciplinaire de l'objet de recherche

Le déroulement du propos scientifique illustre les diverses approches et méthodologies menées de front au sein de ce travail. Tout d'abord, une approche multiscalaire, qui suit volontairement l'évolution de nos interrogations scientifiques. L'analyse des transformations de Phnom Penh commence ainsi par le plus visible : les grands projets urbains périphériques, les grandes tours de bureau et les images et discours sur la modernité, qui envahissent l'espace public. Ensuite, l'étude des dynamiques socio-économiques de secteurs d'habitations périphériques et des projets immobiliers locaux se réalise à une échelle plus fine des territoires. Enfin, ces nouvelles réalités citadines sont mises à l'épreuve des comportements individuels et des rapports socio-spatiaux. De l'échelle globale à l'échelle locale, cette recherche passe finalement d'une approche urbanistique par le haut et le plus visible à une étude par le bas des comportements d'acteurs.

Parallèlement à cette approche scalaire, cette recherche s'appuie sur l'élaboration d'une typologie, d'ordre urbanistique, du bâti et des espaces de vie. En identifiant des types de logements et différents secteurs d'habitations, les périphéries ont été découpées en

fonction de critères morphologiques et socio-économiques. Cette méthodologie nous permet dès le départ de considérer ces espaces comme étant multiformes et de comprendre comment ils s'articulent entre eux et avec la ville-centre.

À ces deux approches s'ajoute une démarche d'ordre sociologique. La mise en valeur des profils socio-économiques des ménages étudiés permet d'identifier les groupes d'habitants qui représentent les principaux instigateurs immobiliers de la transformation des périphéries. D'un autre côté, cette démarche permet de relever les populations qui, au contraire, subissent, sont exclues ou se situent en périphérie de ces processus. La démarche sociologique a par ailleurs été sollicitée pour mieux comprendre les profils de différents acteurs immobiliers locaux, qui s'avèrent être au centre du développement de cette activité dans la capitale. Finalement, ce travail adopte plus généralement une approche que l'on pourrait qualifier de « socio-spatiale », car elle combine l'étude de l'espace et des rapports sociaux qui s'y déploient. Parallèlement à ces choix méthodologiques, le déroulement du propos scientifique rend compte de l'évolution de notre approche scientifique.

Fabriquer la ville à l'heure de l'internationalisation des modes de production

En commençant par l'analyse des différentes approches immobilières développées par les sciences sociales, cette recherche part de l'élément fondamental de la production d'un espace urbain : l'acteur immobilier. Un deuxième temps contextualise l'action de ces acteurs dans le cas particulier de Phnom Penh. Finalement, cette première partie se concrétise par une étude de projets immobiliers particulièrement importants, qui illustrent l'évolution contemporaine des processus de métropolisation de la capitale cambodgienne. De l'approche épistémologique aux dynamiques actuelles de l'urbanisation, un certain cadre général de la production immobilière est posé. Ce dernier se caractérise par :

- Une évolution paradigmatique des discours sur la ville, où le couple global-local vient se substituer à la dialectique tradition-modernité, qui prévalait jusqu'alors ;
- L'émergence d'une « ville-projet », où la planification urbaine s'efface devant les intérêts des acteurs privés, alliés épisodiquement, et qui se confondent souvent, avec les tenants de l'autorité institutionnelle et du pouvoir politique ;
- Les grands projets urbains transforment l'organisation territoriale de la ville dans son ensemble : un dédoublement de la centralité économique au centre et un nouveau rapport entre la ville-centre et ses périphéries.

Doit-on y voir cependant une absence totale de planification urbaine ? Assurément, non. La reconstruction de la capitale cambodgienne passe par un réapprentissage des procédés techniques et politiques de l'aménagement et de la planification urbaine. Reconstituer la somme considérable des connaissances et des savoir-faire perdus pendant les années de conflits et de guerres demande du temps. Les nombreux projets de coopération, qui permettent la diffusion de nouvelles compétences dans ces domaines, sont, au regard de l'émergence de nouvelles synergies entre les différentes institutions et services techniques, une réussite. Certes, les intérêts des acteurs privés, la captation, par de hauts dignitaires du régime, des ressources financières générées par de tels investissements et la corruption endémique, qui empêche une redistribution égalitaire de la croissance économique, mettent à mal la planification urbaine.

Cependant, cette situation est loin de démontrer l'absence, de la part des institutions locales, d'une réelle vision prospective du futur développement de la capitale. Justement, la « ville projet » semble être devenue un projet de ville à part entière. Les espaces urbains se développent au « coup par coup », en fonction des investisseurs qui se présentent, des occasions qui s'offrent aux institutions politiques et territoriales et des possibilités de partenariat (tant formels qu'informels) entre acteurs publics et privés.

Cette production urbaine « d'en haut » ne peut cependant se passer d'une étude plus approfondie des dynamiques locales de l'évolution des espaces de vie. Les jeux de pouvoir, qui se déroulent au sein des territoires urbains, apparaissent bien plus complexes que ce qu'une approche macro-spatiale peut en dire. Les périphéries urbaines semblent, à ce titre, particulièrement intéressantes, puisqu'elles représentent le moteur de la réorganisation territoriale de la ville dans son ensemble.

La deuxième partie de ce travail de recherche recentre ainsi l'analyse sur la production immobilière plus modeste, principalement portée par des acteurs locaux. En reprenant l'approche par les projets immobiliers, nous montrons ici l'émergence d'une production immobilière locale et métissée, qui convoque des signifiants tant autochtones qu'allochtones. Les projets immobiliers montrent donc une forte adaptabilité aux contextes locaux et témoignent d'une professionnalisation rapide du secteur, notamment engendrée par une importante compétition entre acteurs. Certains signes architecturaux, tout comme le rôle des promoteurs dans la transformation des rapports à la propriété immobilière et aux espaces résidentiels, illustrent le rôle médiateur des biens immobiliers, par l'intermédiaire desquels s'inscrivent spatialement de nouvelles formes de citoyenneté.

L'activité immobilière produit de l'espace, car les biens et les espaces de vie sont appropriés par des individus et des familles. L'arrivée de nouveaux habitants de la ville-centre accélère la réorganisation de modes d'occupation de l'espace en périphérie. Sous l'effet de ces dynamiques résidentielles, les logements et les quartiers évoluent rapidement. Les densités du bâti et de population augmentent, transformant ainsi les rapports entre les espaces publics, communs et privés. D'un côté, les nouveaux habitants tirent souvent parti de la transformation des modes d'occupation de l'espace, alors que les habitants originels subissent généralement la densification et l'augmentation des prix immobiliers. D'un autre côté, les nouveaux arrivants pâtissent parfois du pouvoir des promoteurs dans la gestion des espaces de vie, du retrait des autorités locales et du manque d'aménagement des espaces périphériques, alors qu'une partie des habitants originels s'appuie sur la réorganisation des territoires en vendant leurs biens, en changeant d'occupation ou en accueillant, au sein de leur habitation, de nouvelles activités.

Bâtir, s'accommoder, éprouver

L'étude des profils socio-économiques des habitants et de leur évolution, ainsi que des modes d'appropriation et d'occupation des espaces de vie, montre que la conquête des espaces périphériques se fait principalement par des citoyens ayant de moyens et importants revenus, exerçant principalement des activités institutionnelles et marchandes. Les employés de l'État travaillent essentiellement dans les espaces centraux et éventuellement péri-centraux. Ceux ayant des revenus importants acquièrent ou font construire des villas au sein de secteurs d'habitations principalement constitués de logements individuels ou accèdent à de nouveaux produits immobiliers (logements « métis », *town house*, *services appartement*, etc.), tandis que les ménages aux revenus plus modestes acquièrent des compartiments chinois au sein de *borey*. Les ménages appartenant au groupe marchand acquièrent ou font construire des logements principalement au sein des secteurs d'habitations majoritairement constitués de logements ouvriers et au sein de *borey*.

Pour le groupe marchand, la réappropriation des espaces publics, communs et privés est un enjeu de première importance, car ils sont les lieux du redéploiement de leurs activités. Pour les fonctionnaires, les espaces périphériques sont attractifs pour l'environnement de vie qu'ils offrent et pour la possibilité d'acquérir un logement reflétant leur richesse et leur position sociale. L'accès à un logement individuel et à des projets immobiliers récents redessine les signifiants du changement social, qui se recentrent sur l'habitation. La multiplication des projets urbains et la personnification qui y est associée

représentent l'inscription spatiale de l'édification de nouvelles démarcations socio-territoriales à la fois morphologiques (les *gated communities*) et symboliques (le prestige du promoteur).

Parallèlement, les espaces périphériques sont des lieux charnières entre la ville-centre et les espaces ruraux. Au-delà de représenter une porte d'entrée vers la ville, ils se positionnent comme des espaces intermédiaires entre le monde rural et le monde urbain. Cette réalité s'explique notamment par l'importance des migrations et des déplacements contraints, visibles à l'examen des parcours résidentiels des individus et des familles. Les périphéries peuvent ainsi s'assimiler à des espaces palliant les frustrations du déracinement pour une partie de la population poussée dans la capitale par des contingences sociales, économiques et familiales.

En vis-à-vis de la ville-centre, les périphéries deviennent des espaces de vie urbains où s'expriment et s'expérimentent de nouvelles articulations socio-spatiales. L'attrait pour de nouveaux types de logements, pour des centres commerciaux et de nouveaux restaurants disposant d'Internet et où la jeunesse vient jouer en réseau, pour de nouveaux lieux de sorties (discothèques) auparavant exclusivement concentrés dans la ville-centre illustre la formation de nouvelles formes de citadinités. Ces dynamiques s'inscrivent dans le processus de repositionnement social d'une société profondément affectée par de multiples conflits, et qui s'adapte à la libéralisation de son économie, comme certains auteurs le constatent pour les espaces urbains vietnamiens (Nguyen-Marshall V. *et al.* (ed.), 2012).

Il serait cependant difficile de constater l'émergence d'une « classe moyenne », car il faudrait prouver l'émergence d'une classe sociale à laquelle les individus se sentiraient appartenir. Il paraît de même difficile de raisonner en termes de « communautés », car les pratiques collectives et certaines manifestations de solidarité de groupe ne se font pas au nom d'une appartenance socio-culturelle commune. Il est cependant indéniable que des groupements d'intérêts se forment, parfois en fonction des opportunités qui se présentent, parfois en miroir des conflits et des problèmes rencontrés lors de la construction et de l'organisation des espaces de vie. Alors, on s'allie lorsqu'il faut manifester ses intérêts auprès d'un promoteur ou d'un élu local ; on se regroupe lorsqu'il est nécessaire d'investir à plusieurs dans un équipement ou un aménagement particulier ; on se rassemble lorsque la satisfaction de l'intérêt particulier doit passer par des alliances parentélaires, claniques ou, tout simplement, de voisinage. Entre des populations très précaires, bien souvent « communautarisées » de l'extérieur par des acteurs du développement, mais en réalité peu unies, et des groupes élitistes restreints, jouant avec différentes formes d'alliances, les

populations à revenus moyens se montrent très flexibles et inventives avec ces jeux d'alliance.

Pour certains groupes socio-économiques habitant des espaces précaires et périurbains en voie d'intégration, la transformation des périphéries est avant tout subie. La croissance des prix fonciers, la vente des terrains et leur viabilisation limitent pour certains habitants les possibilités d'accès aux marchés résidentiels, exacerbent les tensions et génèrent des conflits. De même, tous les ménages ne peuvent s'adapter aux changements des modes d'occupation de l'espace et à la transformation des activités au sein de leur espace de vie.

La privatisation de la production des espaces urbains s'accompagne alors d'une fragmentation à la fois de l'espace et de ses processus de production. Les périphéries formalisent et mettent en scène, plus qu'ailleurs, les divisions socio-économiques des territoires, qui existent déjà dans la ville-centre. Les populations marginalisées subissent, plus qu'elles n'en tirent parti, les manques de l'aménagement urbain et de la planification et du rôle donné aux acteurs privés dans l'organisation et la construction des espaces de vie.

La conquête des espaces périphériques précarise et enferme de manière contrainte les habitants originels, au profit des nouveaux arrivants, qui s'appuient néanmoins sur la présence de ménages plus précaires pour bâtir et améliorer leurs espaces de vie. En désignant l'autre, le moins pourvu en richesse, on affirme un peu plus sa position et son ascension sociales matérialisées par l'acquisition d'un nouveau logement.

L'importance des événements pluvieux et la situation de la capitale par rapport aux fleuves demandent une planification et une structuration des espaces urbains en devenir, qui font pourtant partiellement défaut. Les populations précaires et une partie des populations originelles souffrent finalement de cet aménagement à plusieurs vitesses.

Les espaces précaires sont par ailleurs exploités par des ménages plus aisés, qui tirent parti de la division socio-économique de l'espace et du manque d'aménagement urbain. Ces notables locaux profitent de la relégation de certains territoires et élaborent différents dispositifs de contrôle et de gestion de ces espaces de vie afin d'en tirer profit.

Tirer parti ou subir les systèmes de gestion et de contrôle des territoires

La fragmentation urbaine ne se limite ainsi pas au constat d'une division socio-économique de l'espace et de disparités fortes dans l'accès des habitants aux différentes infrastructures. Au sein des espaces locaux, l'accaparement des ressources urbaines par certaines familles

s'organise justement autour de la fragmentation socio-politique des modes de gestion des territoires. Ainsi paraît-il indispensable de regarder plus avant l'organisation des relations entre les protagonistes de la production immobilière et les tenants de l'autorité politique et administrative. La troisième partie de notre recherche s'intéresse à ce titre aux différentes relations entre acteurs immobiliers et recentre son analyse sur les stratégies individuelles et familiales.

L'évolution du cadre politico-administratif et juridique du développement urbain témoigne d'un double processus de centralisation des pouvoirs de décisions et des moyens d'actions et d'éclatement des groupes familiaux présidant aux décisions d'aménagement et de gestion des territoires. Les institutions territoriales contrôlent, par la mise en place d'une hiérarchie administrative déclinée au plus près de l'habitant, le développement et l'organisation sociale des espaces locaux. Cette hiérarchisation est encore largement sous la tutelle de nombreux ministères, qui interviennent de la Municipalité à l'échelon du *sangkat*. Cette centralisation sert par ailleurs de dispositif de contrôle des territoires, par l'intermédiaire des *sangkat*, qui assurent une remontée des informations socio-spatiales, permettant ainsi un encadrement constant des populations.

Cependant, les intérêts personnels et claniques favorisent bien souvent une fragmentation de l'autorité administrative, qui contraste avec la centralisation précédemment évoquée. Les nombreux rapports inter-personnels entre les acteurs immobiliers et les autorités territoriales témoignent de la marge de manœuvre dont jouissent certains représentants de l'État au sein de leurs territoires administratifs. Ces derniers peuvent satisfaire leurs intérêts personnels à la condition qu'ils respectent les rapports de patronage. La redistribution d'une partie des ressources (financières par l'intermédiaire de pots-de-vin, matérielles lorsque ce sont des rétributions en nature et sociales lorsqu'elles permettent l'accès à d'autres réseaux parentélares par exemple) permet justement à ces fonctionnaires locaux de satisfaire leurs patrons et de s'assurer de leur bienveillance. Pour les tenants de l'autorité politique, l'autorisation de telles pratiques représente la création d'une dette symbolique qu'ont les élus locaux envers leurs supérieurs : c'est bien sur la base de cette dette que se négocie une certaine allégeance politique, et ce à tous les niveaux de la hiérarchie territoriale.

Les négociations entre les acteurs immobiliers et les autorités territoriales s'insèrent au sein de cette organisation socio-politique particulière. Pour les promoteurs et investisseurs privés professionnels et « semi-professionnel » et parfois les habitants, il est souvent indispensable de nouer des relations avec les représentants de l'État pour assurer la

réalisation des stratégies immobilières. Cette situation accroît la fragmentation des territoires périphériques. La délégation aux investisseurs privés de la production des espaces urbains touche aussi la gestion des espaces de vie. Alors que les habitants des espaces précaires sont particulièrement encadrés et surveillés, les habitants des projets immobiliers plus récents doivent s'organiser eux-mêmes pour gérer leur espace et négocier avec les propriétaires des projets.

En dehors des *borey* et des espaces de vie fermés, les autres secteurs d'habitations représentent des lieux où investir pour les fonctionnaires territoriaux, qui y achètent des terrains et y font construire des logements. Les secteurs d'habitations majoritairement constitués de logements ouvriers sont, à ce titre, particulièrement attractifs. Les acteurs immobiliers se partagent donc le territoire en faisant bien attention de ne pas empiéter sur les ressources de l'autre et en restant attentifs aux différentes appartenances familiales, claniques et institutionnelles de chacun.

Capitaliser l'expérience et les savoir-faire, et élaborer des stratégies de contournement

En recentrant cette analyse sur les stratégies familiales et individuelles des promoteurs locaux, on s'aperçoit que la structuration socio-politique des relations économiques à la base de l'organisation des modes de production des espaces urbains de Phnom Penh se confirme d'un côté, mais se tempère de l'autre.

Afin de mettre en valeur ces dynamiques, nous avons choisi d'utiliser le concept de « capital spatial », qui, du point de vue des acteurs, permet de pallier l'opacité, le manque de formalisation et la faible transparence des marchés immobiliers. Par ailleurs, le contrôle de la diffusion des informations relatives à l'aménagement urbain et au foncier oblige les individus à élaborer des stratégies particulières afin de réaliser leurs objectifs. Au sein de ce cadre d'analyse, le secteur immobilier peut être vu comme un « champ socio-économique » particulier, car il s'organise autour d'une structure hiérarchique et de représentations collectives puissantes et demande aux individus d'être pourvus en capitaux aussi bien économiques que sociaux, culturels, symboliques et spatiaux.

Les relations entre les vendeurs, les acheteurs et les intermédiaires tout comme l'organisation familiale des modes de production s'inscrivent bien dans le déploiement des relations parentélaires tant filiales que métaphoriques telles que décrites par J. Népote (1992). Ces relations sociales se déploient au sein du champ administratif en

étant tributaires de la hiérarchie socio-politique et des positions de domination qui la caractérise.

En considérant l'immobilier comme une activité collective, une partie importante des habitants peut être assimilée à des acteurs immobiliers. Le taux important de propriétaires et de familles ayant réalisé plus d'une transaction immobilière au cours de leur vie tout comme la volonté pour la quasi-totalité des propriétaires de vendre leur bien si une bonne occasion d'investissement se présente, illustrent cette réalité. Deux profils différents se dégagent ici. Les investisseurs-habitants allient la volonté de changer de logement et de secteur d'habitations à celle de réaliser une bonne transaction immobilière. Au contraire, les actions des investisseurs-opportunistes sont principalement motivées par la volonté de prendre part au marché du logement. Leurs stratégies relèguent au second plan le changement d'habitation et de milieu de vie.

Ensuite, il existe des entrepreneurs locaux prenant part aux marchés immobiliers, mais n'appartenant pas à des réseaux de parenté importants et reconnus. Ils s'appuient principalement sur la sollicitation de leurs divers réseaux au sein des administrations (territoriales et de l'État central) et de lieux où se formalisent les relations d'intérêts (associations diverses) ou tout simplement sur des relations inter-personnelles sollicitées pour obtenir des informations et des faveurs ou pour pénétrer d'autres réseaux. Ces promoteurs et investisseurs importants s'appuient avant tout sur leur « sens des affaires », sollicitant leur réseau de parenté non pas pour obtenir des informations spatiales stratégiques, mais pour régler certains conflits ou pour respecter la hiérarchie du champ social.

Les promoteurs immobiliers locaux importants s'appuient, quant à eux, avant tout sur leur position au sein des champs institutionnel et politique et sur leur réseau de parenté pour capter les ressources immobilières et pour obtenir des informations spatiales. Le système familial de commerce et de production des biens immobiliers à l'intérieur de l'unité d'habitation se caractérise par une division des tâches, qui semble bien correspondre à l'organisation matrilineaire de la cellule familiale.

Enfin, de l'habitant au promoteur professionnel, il existe un nombre important d'intermédiaires, qui peuvent appartenir à des clans reconnus, être employés au sein d'agences immobilières ou travailler à leur compte. L'activité de courtier demande un capital symbolique important, un capital social conséquent et des connaissances spatiales nombreuses. Les intermédiaires jouent un rôle central dans la captation et la diffusion des connaissances spatiales, puisque ces dernières représentent l'essentiel de leur capital. Ils

ont bien souvent une vue d'ensemble sur l'état du marché à Phnom Penh et en province et se situent à la frontière des sphères formelles et informelles de l'activité immobilière. En effet, ils maîtrisent les aspects légaux et techniques du commerce et de la production des biens immobiliers, tout en pratiquant des techniques de contournement afin de réaliser de plus importantes plus-values, d'accélérer les démarches, d'accéder à de meilleures informations spatiales et de multiplier leurs occasions d'investissements.

À un autre niveau d'analyse, les acteurs immobiliers s'appuient sur d'autres ressources sociales et spatiales pour réaliser leurs stratégies immobilières. L'organisation hiérarchique du champ immobilier demande à certains acteurs moins pourvus en capitaux d'élaborer des stratégies de contournement pour participer au commerce et à la production de biens résidentiels.

En ce sens, le capital social ne doit pas être limité à la sphère de la filiation ou celle, plus large, de la parenté. Certaines relations secondaires, qui s'apparentent ici à des liens faibles, permettent de multiplier les accès aux connaissances spatiales. Les hasards des rencontres lors de mobilités diverses, l'expérience résidentielle des individus et leurs diverses pratiques spatiales multiplient ainsi les occasions d'accès aux ressources urbaines.

De même, la structuration du champ institutionnel et les relations de domination qui l'organisent n'empêchent pas l'élaboration de relations inter-personnelles entre des acteurs immobiliers et institutionnels secondaires, situés en périphérie des marchés immobiliers ou en bas de la hiérarchie territoriale. Certains échelons administratifs disposent à ce titre d'informations socio-spatiales introuvables à d'autres niveaux institutionnels.

L'espace local est donc une échelle privilégiée de captation des informations géographiques. Les « savoirs collectifs » qui y sont contenus, produits, diffusés et relayés par certains protagonistes de la production urbaine représentent des enjeux de première importance pour les acteurs immobiliers, du professionnel à l'amateur, du notable à l'individu modeste, du promoteur à l'habitant. Au sein de ce cadre d'analyse, le capital spatial est une ressource primordiale du champ immobilier.

Les espaces citadins ont ceci de particulier de permettre une plus grande transgression des structures socio-culturelles locales, qui organisent les rapports sociaux et de pouvoir au sein des territoires. Certes, la production de l'espace au Cambodge est concernée par des rapports de domination très puissants, permis par une organisation clanique de la société et par l'élaboration de dispositifs de violence. S. Springer (2009) y voit à ce titre, dans la continuité de D. Harvey (1985) ou de J. Glassman (2006), de nouvelles formes d'accumulations primitives par dépossession, engendrées par la

néolibéralisation de l'économie cambodgienne et la privatisation à outrance des modes de production de l'espace. Si ces considérations sont essentielles, l'approche que fait S. Springer du concept de production de l'espace appliqué au Cambodge se passe d'une étude individualiste et s'intéresse peu à l'échelle locale, au risque de voir son propos parfois trop fortement imprégné d'une certaine forme de « *doxa* développementaliste » particulièrement puissante au Cambodge. Si nous ne remettons pas ici en question la véracité des faits, certaines approches scientifiques éludent cependant une partie des questions soulevées par l'évolution des rapports de pouvoir et la complexe réalité contemporaine de la production de l'espace au Cambodge.

On ne peut en ce sens limiter la production de l'espace à une approche politico-économique des processus d'urbanisation du capital (Harvey, 2010), qui enfermerait les processus de production des villes au sein de grands récits scientifiques. L'approche socio-spatiale permet à ce titre de mieux considérer le rôle majeur des individus dans les processus d'appropriation et de construction de l'espace, tout comme leurs capacités à contourner les obstacles qu'ils rencontrent et les structures socio-culturelles desquelles ils dépendent. Dans le cadre de l'activité immobilière, la production de l'espace doit être considérée du début à la fin du processus, c'est-à-dire de la conception des biens immobiliers à leur appropriation par des individus. La complexité de l'exercice consiste à considérer justement les facteurs intermédiaires, qui organisent le passage de l'espace conçu à l'espace concret et produisent toujours des espaces citadins métissés.

Produire la ville en Asie du Sud-Est

Ceci étant dit, le développement de la capitale cambodgienne s'inscrit bien dans des processus régionaux et internationaux de métropolisation. Le rôle du compartiment chinois dans les dynamiques d'étalement urbain et dans l'émergence de nouveaux projets immobiliers génériques à Phnom Penh fait écho à l'héritage puissant en Asie du Sud-Est de formes bâties sino-coloniales. Délaissé par le mouvement New Khmer à partir des années 1950, le compartiment chinois gagne un regain d'intérêt certain à partir des années 1990, lorsque l'urbanisation de la capitale cambodgienne cherche les moyens de son rattrapage en s'appuyant sur des formes urbaines qui possèdent un ancrage historique fort et demandent peu de moyens pour leurs réalisations. Cependant, la production de tels espaces résidentiels dans la capitale cambodgienne a largement évolué depuis la réouverture du pays au début des années 1990 aux investissements directs étrangers et à l'aide au développement. Le rôle majeur du compartiment chinois à Phnom Penh s'inscrit ainsi plus

largement, à l'instar de nombreuses métropoles sud-est asiatiques, dans la volonté de produire une ville à faible coût, facilement modulable, pouvant accueillir des activités tertiaires et répondre rapidement à l'augmentation d'une population tout comme à l'évolution des besoins en matière de logements.

De même, les grands projets principalement résidentiels construits en périphérie et au sein des marges urbaines de la ville-centre font écho à l'évolution de la production urbaine en Asie depuis les années 1970, étant elle-même le résultat de transferts et de réappropriation de savoir-faire immobiliers nord-américains vers l'Asie. En un peu plus de trente ans, la région Asie a su développer des compétences propres dans ce domaine, qui correspondent à différents facteurs socio-économiques, démographiques et urbanistiques que partagent bon nombre de métropoles de la région. La très forte croissance de la population urbaine depuis les années 1970 – 1980 a généré d'importants problèmes d'infrastructures et de logements en même temps que les gains de la croissance économique ont permis le grossissement rapide de groupes sociaux aisés tout en creusant les écarts socio-économiques. En conséquence, la généralisation des projets résidentiels fermés, dont les dimensions ne cessent de croître, permet une réorganisation de la distinction sociale dans l'espace tout en donnant aux groupes sociaux plus aisés l'accès à des services, infrastructures et habitats qui correspondent à leurs évolutions sociales.

Cependant, derrière les appellations de *satellite-cities*, de *large scale projects* ou de *world class cities*, dont les généalogies correspondent notamment à la production d'un vocable publicitaire spécifique par des compagnies immobilières, se cachent de multiples réalités, qui nécessiteraient l'élaboration de nouvelles typologies des formes bâties et des projets immobiliers. À titre d'exemple, les villes-satellites chinoises, peuplées parfois de plusieurs millions d'habitants et construites à l'initiative d'un État instigateur d'une redistribution massive de la population urbaine sur son territoire, sont tout à fait différentes des villes-satellites cambodgiennes, qui correspondent à d'importants projets résidentiels privés concernant quelques centaines de ménages. Une grande différence existe ainsi entre les situations nationales en Asie, notamment lorsqu'on étudie le rôle des États dans l'encadrement des dynamiques de l'urbanisation. Ces derniers peuvent être, comme au Cambodge, des acteurs publics composés d'acteurs privés puissants, qui assurent différentes fonctions au cours du processus de production des espaces urbains. Entre interventionnisme et laissez-faire, les disparités régionales dépendent notamment des capacités techniques et financières des institutions, mais aussi des modalités de l'intégration des États aux dynamiques de la mondialisation économique, de la

globalisation informationnelle et de la régionalisation des relations, ententes et partenariats politico-économiques. En ce sens, il peut-être préférable de voir un repositionnement des États et des institutions locales dans l'encadrement et l'accompagnement des investissements privés plutôt qu'un retrait des acteurs publics au profit des acteurs privés.

La production des villes en Asie du Sud-Est est ainsi largement tributaire de l'évolution des relations en acteurs. Quels que soient le rôle et les capacités des États, les grands conglomérats privés ont su, depuis les années 1980, devenir des acteurs de premier plan de la production urbaine, souvent à des échelles inédites. Les institutions locales, quant à elles, élaborent généralement leurs choix urbanistiques dans le but de favoriser l'investissement d'acteurs privés locaux et étrangers. La production de nouveaux cadres juridiques s'adapte et favorise la formation de nouveaux partenariats public-privé et la généralisation de nouvelles formes d'accords politico-économiques. Ici s'exprime, en Asie du Sud-Est comme ailleurs, la néolibéralisation accrue des modes de production des espaces urbains et une réorganisation contemporaine des relations entre sphères publiques et privées, formelles et informelles, individuelles et collectives.

Annexes

Annexe 1 : Le questionnaire de l'enquête habitat réalisée en 2008 au sein des *sangkat* Tuol Sangke et Russey Keo de Phnom Penh

Secteur d'enquêtes : _____

date : __/__/__

A. Informations générales / localisation

A.1. Genre: _____

A.2. Age : _____

A.3. Nationalité : _____

A.4. Adresse : _____

A.5. Quel est le type de logement ?

- ☐ Maison en bois
- ☐ Compartiment chinois
- ☐ Villa
- ☐ Logement ouvrier
- ☐ Logement précaire
- ☐ Autre

Nombre d'étages : _____ étages.

Nombre d'étages : _____ étages.

Nombre d'étages : _____ étages.

Nombre d'étages : _____ étages.

Nombre d'étages : _____ étages.

Précisez : _____

B. Informations sur le ménage

B.1. Combien de personnes de personnes habitent constamment le logement ? _____

B.2. Hébergez-vous temporairement des personnes ?

- ☐ Non
- ☐ Oui Si « oui », combien ? _____

B.3. Quel est le nombre de familles présentent constamment dans le logement ? _____

B.4. Quelle est l'activité principale du ménage ? _____

B.5. Où s'exerce cette activité ?

- ☐ À domicile
- ☐ Dans le quartier / *phum*
- ☐ Dans le même *sangkat*, mais pas le même quartier
- ☐ Dans un *sangkat* périphérique
- ☐ Ailleurs

Précisez : _____

B.6. Y a-t-il d'autres activités complémentaires dans le ménage ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, quelles-sont-elles ? _____

Si « oui », où sont-elles exercées ? _____

B.7. Quel est le montant total des revenus du ménage par mois ? _____ \$

C. Habitat

C.1. Quel est le nombre de pièces dans le logement ? _____

C.2. Possédez-vous des espaces extérieurs ?

- ☐ Non

☐ Oui

Si « oui », lesquels ?

- ☐ Agrandissement sur trottoir
- ☐ Jardins
- ☐ Espace de travail
- ☐ Parking privé
- ☐ Autre : _____

Si « oui », précisez si il est utilisé ou sous- loué : _____

C.3. Quel est votre statut d'occupation du logement ?

- **Location :**

- ☐ Logement formel Prix du loyer : _____
- ☐ Logement informel Prix du loyer : _____

- **Accession à la propriété :**

- ☐ Propriété formelle Prix du logement : _____
- ☐ Propriété informelle Prix du logement : _____
- ☐ Occupation autorisée **Si oui, par qui ?** _____

- **Autres**

- ☐ Occupation autorisée sans accession à la propriété
- ☐ Concession
- ☐ Autre **Précisez :** _____

C.4. Si vous êtes propriétaires, quel est votre statut d'occupation du sol ?

- ☐ Propriétaire en possession de certificats Quel type ? _____
- ☐ Propriétaire en possession d'un titre de passation de propriété
- ☐ Propriétaire sans document de propriété
- ☐ Installé sur des terrains de l'Etat
- ☐ Autre **Précisez :** _____

C.5. Avez-vous déjà été en contact avec le chef du Sangkat ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, pour quelles raisons ?

C.6. Avez-vous déjà été en contact avec un membre de la municipalité ou du gouvernement dans votre quartier ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, pour quelles raisons ?

C.7. Avez-vous déjà assisté à des « réunions de quartier » ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, qui en est à l'initiative, et quels sujets abordez-vous ?

C.8. Que savez-vous des grands projets en cours comme « Camko City » ou « Grand Phnom Penh » ?

D. Stratégie résidentielle

D.1. Depuis quand habitez-vous votre logement ? _____ ans / mois

D.2. Quelle est votre appréciation de votre logement actuel ?

- ☐ Très satisfait
- ☐ Moyennement satisfait
- ☐ Pas satisfait

Pourquoi ? _____

D.3. Où habitez-vous avant votre installation dans ce logement ?

• Localisation :

- Khan : _____
- Sangkat : _____
- Phum : _____

• Type de logement :

- ☐ Maison sur pilotis
- ☐ Compartiment chinois
- ☐ Villa
- ☐ Logement ouvrier
- ☐ Logement précaire
- ☐ Autre Préciser : _____

D.4. Envisagez-vous de déménager dans l'année ?

- ☐ Non
- ☐ Oui Si oui, pourquoi ? _____

Si « oui », où envisagez-vous de déménager ?

• Localisation :

- Khan : _____
- Sangkat : _____
- Phum : _____

• Type de logement :

- ☐ Maison sur pilotis
- ☐ Compartiments chinois
- ☐ Villa
- ☐ Logement ouvrier
- ☐ Logement précaire
- ☐ Autre Préciser : _____

• Type de statut d'occupation :

- ☐ Achat
- ☐ Location
- ☐ Accession
- ☐ Occupation autorisée
- ☐ Autre Précisez : _____

E. Déplacement

E.1. Où se localise votre travail ? _____
Comment vous y rendez-vous ? _____
À quelle fréquence ? _____

E.2. En dehors des déplacements pour votre « travail », quels sont les lieux, fréquences, modes et motifs de vos déplacements ?

	Fréquence dans la semaine / mois / année	Mode de déplacements	Motifs de vos déplacements
Mon quartier			
Centre de Phnom Penh			

Périphérie			
Province			

F. Appréciation du quartier et besoin en services

F.1. Pour quelles raisons avez-vous choisi d'habiter ce quartier ?

Annexe 2 : Le Questionnaire de l'enquête réalisée en 2009 au sein des *sangkat* Chbar Ampeul 2, Prek Pra et Teuk Tla

Secteur d'enquêtes : _____

date : __/__/__

A. Informations générales / Localisation

A.1. Genre : _____

A.2. Age : _____

A.3. Nationalité : _____

A.4. Adresse : Khan : _____

Sangkat : _____

Phum : _____

A.5. Type de logement

☐ Maison en bois

☐ Compartiment

☐ Villa

☐ Logement de travailleur

☐ Logement précaire

☐ Autre : _____

Nombre d'étages : _____

Nombre d'étages : _____

Nombre d'étages : _____

Nombre d'étages : _____

Nombre d'étages : _____

Nombre d'étages : _____

B. Informations à propos de la famille

B.1. Combien de personnes vivent de manière permanente dans le logement ? _____

B.2. Combien de familles nucléaires différentes dans le logement ? _____

B.3. Quelle est l'activité la plus rémunératrice du logement ? _____

B.4. Où s'exerce cette activité ?

☐ À domicile

☐ Dans le même *phum*

☐ Dans le même *sangkat*, mais pas dans le voisinage

☐ En dehors du *sangkat* Précisez : _____

Remarques : _____

B.5. Quelles sont les autres activités rémunératrices du ménage ?

B.6. Total des revenus mensuels de la famille : _____ \$

B.7. Avez-vous des dettes ?

☐ Non

☐ Oui

Si oui, :

Pour quelles raisons : _____

Auprès de qui avez-vous emprunté ? _____

Montant de l'emprunt (sans les intérêts) _____

Montant et échéance des intérêts _____

Échéance du remboursement _____

Types de garanties _____

C. Habitat

C.1. Nombre de pièces dans le logement : _____

C.2. Avez-vous des espaces extérieurs ?

☐ Non

☐ Oui

Si oui, de quels types?

☐ Extension sur trottoirs

- ☐ Cour / Jardin
☐ Espace de travail

Autres : _____

Remarque : _____

C.3. Quel est le statut d'occupation de votre logement et de votre terre ?

Propriétaire :

Avez-vous un titre du cadastre ?

- ☐ Non
☐ Oui

Si non, quel type de certificat ? _____

Qui a signé ou certifié de la propriété ? _____

À quel prix avez-vous acheté votre logement ? _____ \$

Avez-vous une idée de son prix de vente aujourd'hui ?

- ☐ Non
☐ Oui Si oui, combien? _____ \$

Locataire :

Avez-vous réalisé un contrat oral ou écrit de location ?

- ☐ Non
☐ Oui

Si oui, de quel type? _____

Si oui, pour combien de temps d'occupation ? _____

Occupation légale :

Qui l'a autorisée ? _____

Pour combien de temps ? _____

À quelles conditions ? _____

Autre : _____

Est-ce que le statut d'occupation de la terre diffère de celle du logement ?

Si oui, précisez : _____

C.4. Pour quelles raisons vous rendez-vous au sangkat et au phum ?

À quelle fréquence êtes-vous en contact avec ces autorités ?

C.5. Avez-vous déjà assisté à une réunion au phum ou au sangkat ?

- ☐ Non
☐ Oui

Si oui, pour quelles raisons ? _____

D. Dynamiques résidentielles

D.1. Depuis quand vivez-vous dans ce logement _____

D.2. Où vivez-vous avant d'arriver dans cet endroit ?

• Localisation :

- Province : _____
- Khan : _____
- Sangkat : _____
- Phum : _____

• Type de logement

- ☐ Maison en bois
☐ Compartiment
☐ Villa

- ☐ Logement de travailleur
- ☐ Logement précaire
- ☐ Autre : _____

D.3. Avez-vous prévu de déménager bientôt ?

- ☐ Non
- ☐ Oui Si oui, quand, où, dans quel type de logement et avec quel statut d'occupation ?

E. Déplacement

E.1. Pour quelles raisons sortez-vous de votre quartier ?

E.2. Pour quelles raisons allez-vous dans la ville-centre ?

À quelle fréquence y allez-vous ? _____

Allez-vous parfois autre part à Phnom Penh, mais pas dans la ville-centre ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, pour quelles raisons ? _____

E.3. Allez-vous parfois en province ?

- ☐ Non
- ☐ Oui

Si oui, dans quelles provinces et pour quelles raisons ?

Si oui, combien de fois par an ? _____

F. Appréciation de l'espace de vie

F.1. Le cas échéant : Pourquoi avez-vous choisi de vivre ici ?

F.2. Le cas échéant : Pourquoi avez-vous choisi de vivre à Phnom Penh ?

F.3. Que pensez-vous de la sécurité dans votre quartier ?

F.4. Aimerez-vous vivre dans un autre endroit, à Phnom Penh ou ailleurs ?

F.5. À quoi attachez-vous le plus d'importance : votre logement, ou le quartier où vous vivez ?

F.6. Louez-vous un autre endroit à Phnom Penh ?

- ☐ Non
☐ Oui

Si oui, quoi et où ?

Possédez-vous un autre bien immobilier à Phnom Penh ou en province ?

Si oui, quoi et où ?

Annexe 3 : Le récit de vie d'un entrepreneur montant de Phnom Penh

« Je suis né en 1974. Aujourd'hui, j'ai 38 ans. Mes parents sont nés à Bantey Meanchey et moi aussi. La famille de ma mère a migré de la Chine au Cambodge il y a six générations. Je ne sais pas d'où en Chine exactement, nous n'avons plus du tout de contact là-bas, et cela depuis longtemps, depuis avant ma mère. Mes ancêtres maternels sont d'origine Hokkien³⁵³. La grand-mère de ma mère s'est mariée avec un Cambodgien. Mon père, lui, est d'origine 100 % cambodgienne. Personne ne parle chinois dans la famille.

Sous les Khmers rouges, nous étions à Bantey Meanchey. Avant Bantey Meanchey, mon père était professeur dans un collège. Après les Khmers rouges, nous étions comme la plupart des gens : vraiment pauvres. Nous faisons principalement de l'activité agricole de subsistance. Après quelques années, vers le milieu des années 1980, on a demandé à mon père s'il ne voulait pas prendre un poste dans l'administration de la province de Bantey Mean Chey, et il a accepté. Il est devenu le chef de l'administration économique au bout de quelque temps et cela allait un peu mieux pour nous, même si l'administration ne payait pas beaucoup.

Vers mes 14-15 ans, j'ai arrêté d'aider ma mère dans l'agriculture pour travailler plus à l'école. Mes parents ont eu assez d'argent pour monter une affaire d'achat et de revente de riz, comme grossiste en quelque sorte.

À 18 ans, je suis parti chez le cousin d'un de mes cousins [qu'il appelle « son oncle »], qui était professeur de mathématiques dans une école de Phnom Penh. Il n'était pas riche, mais mes parents voulaient que j'aille dans une école à Phnom Penh. Je suis arrivé à Phnom Penh vers 1991-1992. Je me suis inscrit à l'Université nationale d'économie et en même temps je suivais des cours à l'École de planification. C'était mieux si l'on voulait un poste au gouvernement. Lorsque je suis arrivé, je me suis rendu compte qu'il y avait beaucoup de choses à faire à Phnom Penh. Il y avait beaucoup d'étrangers. Je suis arrivé en premier chez mon oncle, mais, rapidement, j'ai compris qu'il fallait que j'apprenne l'anglais, cela allait être mieux. Je suis donc allé dans un temple bouddhiste, où une organisation non gouvernementale, Anananagara, proposait des cours d'anglais avec des étrangers. J'habitais là-bas et je suivais les cours d'anglais le soir, en plus des deux autres écoles. J'y suis resté deux ans, puis je suis retourné chez mon oncle.

J'ai commencé mon premier travail, en 1994, à cause d'une histoire qui a décidé de beaucoup de choses par la suite et j'aime bien la raconter. Je me rendais à l'Université nationale d'économie en vélo, car mon oncle m'en avait donné un. Un jour, je me le suis fait voler. J'étais très énervé, car c'était plus ou moins la seule chose que je possédais à Phnom Penh. Je me suis souvenu que mon père disait toujours qu'il faut savoir se débrouiller par soi-même. Alors, plutôt que de demander de l'argent à mes parents ou de voler un autre vélo, j'ai décidé de gagner de l'argent pour en racheter un.

Dans le quartier de mon oncle, où j'habitais, j'ai remarqué que beaucoup de jeunes voulaient apprendre l'anglais, mais que peu d'entre eux le parlaient. Du coup, avec l'anglais que j'avais appris au temple, j'ai décidé de donner des cours aux enfants du quartier dans la maison de mon oncle. Je donnais des cours le soir et, rapidement, la maison a été pleine ! Alors, j'ai eu l'idée de louer des salles de cours dans une école primaire près de chez moi. Je suis allé voir le directeur

³⁵³ Les Hokkiens représentent une des cinq principales minorités chinoises présentes au Cambodge.

et je lui ai dit que je voulais des salles pendant les heures de pause, c'est-à-dire trois heures par jour. Cela a tellement bien marché, que j'ai rapidement été obligé de trouver des professeurs en plus. Je suis retourné voir l'organisation non gouvernementale de la pagode pour proposer aux professeurs de donner des cours et, au bout de quelques mois, je louais l'école entière aux heures de pause pour donner des cours d'anglais. Nous avions près de 1 000 étudiants et je m'occupais de toutes les tâches administratives. En plus de mes heures de cours, cela faisait beaucoup !

Entre 1995 et 1996, je monte ma propre école, l'école Darasmey, puis une autre école, l'école Darasa. On y enseignait l'anglais, le thaï, le mandarin et l'informatique. Tu peux demander à tous les gens qui ont fait leurs études à Phnom Penh à cette époque : tout le monde connaît ces écoles !

J'ai acheté mon premier appartement à Phnom Penh à cette époque et j'ai fait venir ma famille. Les plus jeunes de la famille allaient à l'école et les plus âgés travaillaient pour moi, comme professeur, ou pour m'aider dans les tâches administratives. Ensuite, avec l'argent récolté, j'ai racheté d'autres maisons pour ma famille et d'autres pour les louer. Cela faisait rentrer pas mal d'argent. Nous avons ensuite ouvert d'autres écoles et, en 1998, j'ai arrêté de m'occuper de l'affaire, cela ne m'amusait plus, je l'ai donnée à mon frère.

Après avoir eu mes diplômes, je me suis formé en 1997 dans un programme d'enseignement du droit financé par la France et je travaillais en même temps dans une entreprise de logistique, qui transportait divers produits, dont du textile. En 1998, je monte ma propre affaire de logistique en association avec un Français qui enseignait dans le programme de droit. En deux ans, cela a explosé ! Nous transportions du textile, de la bière, des sodas, etc. Nous étions une des premières compagnies cambodgiennes à proposer un service logistique aussi complet. Des contrats avec Unilever³⁵⁴ et Tiger Beer³⁵⁵ notamment nous ont vraiment permis d'exploser. Depuis, j'ai monté diverses entreprises. J'aime créer des choses. Là par exemple, j'ai une entreprise de cosmétique, mais, pour l'instant, cela a du mal à marcher. Mais ce n'est pas grave, j'investis, car j'y crois !

Je dis souvent deux choses : "quand tu marches, tu dois regarder". Ça, ça veut dire que tu dois toujours rester attentif à ce qui se passe, tu dois toujours bouger pour chercher des bonnes occasions, des relations, etc. La deuxième phrase, elle, complète la première : "les relations sociales et obtenir des informations sont plus importants que de rester dans un bureau". Ça, ça veut dire que le réseau social est très important. Tu ne peux pas seulement tout faire toi-même, il faut des gens de confiance. J'ai toujours gardé des contacts avec mes amis de l'Université nationale d'économie. Nous étions cinq bons amis, les meilleurs élèves de l'université. Des cinq, c'est moi et le directeur de la Norton University³⁵⁶ qui avons le mieux réussi. Ces contacts m'ont toujours aidé dans les affaires. Par contre, si je n'avais pas réussi, ces contacts n'auraient pas servi à grand-chose. Je te l'ai dit, il faut savoir se débrouiller soi-même tout en ayant un réseau social important !

Par exemple, avant, je louais un immeuble pour une de mes sociétés. Je voulais faire des travaux assez importants et le propriétaire de l'immeuble faisait beaucoup de problèmes. Je ne

³⁵⁴ Unilever est une multinationale commercialisant un nombre important de biens de consommation courants (biens alimentaires, produits cosmétiques...).

³⁵⁵ La Tiger Beer est une bière d'origine singapourienne. Elle est aujourd'hui une des bières les plus consommées au Cambodge, particulièrement chez les ménages aisés.

³⁵⁶ La Norton University est une université privée cambodgienne implantée à Phnom Penh.

comprenais pas trop pourquoi. Un jour, je lui ai fait comprendre que je connaissais du monde, qu'il fallait régler le problème, car j'en avais marre. Là, il m'a dit qu'en fait, il était en conflit avec Chay Rithisen, le directeur du Datucc. Lorsque j'ai su cela, j'ai contacté Chay Rithisen, car je connaissais son père qui travaillait au Matucc. Lorsque Chay Rithisen a su que c'était moi, il a débloqué l'affaire avec le propriétaire.

Ça, c'était pour mon parcours professionnel. Maintenant, mon parcours personnel, même si les deux sont liés. En 2000, je me suis marié. J'achète une terre pour y vivre avec ma femme à Phnom Penh Thmey, car j'y avais déjà été, et je trouvais l'endroit bien. Je l'ai payé 24 000 dollars en comptant le prix du remblai, ce qui n'est rien ! Je me suis rendu compte que les avions passaient juste au-dessus de la maison. Je décide alors de la vendre, en 2002. J'en ai parlé avec la personne qui a remblayé le terrain pour moi, un ouvrier qui habitait Tuol Kork. Il me dit qu'il peut la revendre et je lui dis que s'il trouve quelqu'un, je lui donne une commission. J'ai réussi à la revendre en 2002 à 65 000 dollars. En deux ans, le prix a presque triplé ! C'est vraiment là que je vois que l'on peut faire de l'argent avec la terre. Et puis tout le monde le faisait, alors pourquoi pas moi ! Je demande alors au même remblayeur, un homme sans éducation, mais honnête, de trouver un autre terrain. Je rachète une terre à 50 000 dollars en 2002, là où j'habite aujourd'hui, puis une autre à 40 000 dollars en 2005, que je revends un an après 160 000 dollars. Il y a en a une que j'ai achetée à 150 000 dollars en 2005, que j'ai revendue 1 500 000 dollars en 2007. Entre 2002 et 2009, j'ai fait environ entre 20 et 25 transactions immobilières. J'ai gardé une partie de l'argent pour moi-même et une autre pour développer des activités.

J'ai rencontré le chef de *khan* et les chefs de *sangkat*, quand j'ai commencé à investir à Phnom Penh Thmey. Mon courtier, il ne s'occupait pas des relations avec les autorités. Les autorités savaient qu'il était mon courtier, donc ils lui laissaient avoir les papiers, etc. Moi, je passais les voir régulièrement, pour parler affaires, etc. Évidemment, tout cela demande que tu donnes de l'argent, mais c'est normal, ils fournissent les papiers. Lorsqu'ils savent que tu es quelqu'un de sérieux et d'important, ils te laissent tranquilles et te laissent faire ce que tu veux, ou à peu près.

J'ai aussi pu acheter un immeuble pour mon entreprise dans le centre de Phnom Penh, que j'ai revendu après. Avec cet argent, je suis en train de construire une usine de production de produits cosmétiques. J'ai aussi acheté de la terre avec mes différentes sociétés et cela m'a permis de constituer du capital pour mener mes affaires. Certaines ne marchent pas fort, d'autres ont coulé, mais le foncier a permis d'avoir de l'argent disponible. J'ai toujours gardé le même intermédiaire pour m'aider à trouver les terres à Phnom Penh Thmey. Lorsque je l'ai rencontré, il était pauvre. Aujourd'hui, il a aussi acheté des terrains et il est devenu riche, grâce à moi ! Lorsque j'investis en dehors de Phnom Penh Thmey, je m'adresse à un autre courtier. Je possède aujourd'hui cinq propriétés à Phnom Penh et deux en province. Mes différentes entreprises possèdent plus de cinq biens immobiliers en tout. Depuis 2009, la terre dort un peu, ce n'est plus pareil. On ne fait plus le même commerce.

Dans la question du réseau, l'image est très importante. Si tu as un titre officiel, c'est beaucoup plus facile. Tu dois faire des dons au Parti du peuple cambodgien et à la Croix rouge cambodgienne par exemple. J'ai eu le titre d'*oknha* il y a quelques années, c'est mieux pour les affaires. Ensuite, la personnalité joue aussi beaucoup. Tu dois être ouvert, tu dois être flexible.

L'argent ne fait pas tout, loin de là ! Les réseaux, c'est avant tout la famille et les amis. Moi, dans ma famille, je fais attention à ne travailler qu'avec ceux en qui j'ai confiance. À part ma femme, je travaille maintenant très peu avec ma famille. J'ai déjà eu des problèmes avec des cousins éloignés. Nous avons fait des affaires ensemble et je me suis fait avoir. [...] Je ne leur parle plus depuis. Aujourd'hui, je ne fais plus cela, je fais attention. »

Entretien le 1^{er} juin 2012 avec un entrepreneur cambodgien.

Annexe 4 : Les pratiques immobilières d'un courtier important de Phnom Penh

« Tout a commencé lorsque je parlais d'achats et de ventes de terres avec des amis. Je me suis rendu compte que tout le monde était intéressé d'acheter, mais que beaucoup de gens autour de moi ne savaient pas comment faire, ou avaient peur d'investir par exemple. Je connaissais beaucoup de gens à Phnom Penh et, un jour, j'ai présenté à un ami qui cherchait à acheter de la terre un ami à moi qui voulait vendre sa propriété. C'est comme cela que ça s'est fait la première fois. Lorsque j'ai vu que c'était facile, j'ai construit un site internet, j'ai fait des cartes de visite et j'ai commencé à chercher partout dans la ville, et à contacter le plus de personnes possible. [...] Je travaille comme une agence immobilière, sauf que moi, et la plupart des autres courtiers, on travaille directement de personne à personne et on traite surtout des propriétés de petite taille.

Le travail d'un courtier, c'est avant tout de "l'arrangement". Tout d'abord, il faut posséder des informations sur l'offre, pour deux raisons. Tout d'abord, il faut connaître les terrains où il faut investir, etc. Ensuite, lorsque l'on a identifié un terrain, il faut constituer un dossier. Les informations sur la terre sont capitales : il faut avoir accès au cadastre pour vérifier à qui appartient la terre. Il y a deux types de cas. Le premier cas, c'est lorsque l'acheteur s'occupe de toute la partie administrative. Là, le travail du courtier est largement simplifié. Le deuxième cas, c'est lorsque le courtier fait tout : le changement de nom, l'enregistrement, etc. Depuis que je suis courtier, je n'ai eu que des deuxièmes cas. C'est normal, c'est justement le travail du courtier !

Les dossiers que l'on constitue comportent globalement deux volets : un sur la propriété, l'autre sur le propriétaire. Pour les papiers de propriété, lorsque l'on ne trouve pas l'information au cadastre, ce qui arrive souvent, il faut se rendre au *sangkat* et au *phum*. Lorsque les gens n'ont pas de papiers de propriété, ce qui est le cas le plus fréquent, je me rends avant tout au *sangkat*. De toute manière, il faut se rendre au *sangkat* pour indiquer le changement de propriétaire. Pour les courtiers, les *sangkat*, ce sont les professionnels des papiers de propriété ! De toute manière, il faut passer par toutes les étapes. Je vais au *sangkat*, au *khan*, au Matucc et à la Municipalité. Le plus difficile, c'est le passage du Matucc à la Municipalité. Plus on grimpe dans les échelons administratifs, plus les processus sont longs. Mais tout cela est obligatoire, si on ne veut pas avoir de problèmes. Il faut ensuite vérifier les dimensions. En général, elles n'ont pas fait l'objet d'une étude sérieuse. Il faut alors les évaluer soi-même pour vérifier, ou mandater un intermédiaire pour réaliser les mesures et les officialiser. Là, je vais voir des amis que je connais, qui travaillent pour des agences immobilières principalement.

Une fois que le dossier est constitué et que tout est en règle, il faut chercher l'acheteur, s'il n'est pas déjà trouvé. Là, c'est le réseau qui est important. Je téléphone à tous les gens que je connais, à ma famille, et je leur demande de transmettre l'information. J'ai cinq téléphones et je passe mon temps à téléphoner, ma femme n'est pas contente ! C'est aussi pour cela que les courtiers travaillent en réseau. On ne peut pas travailler seul. On s'échange des clients et des services, on partage des informations. Le plus important, c'est le travail de communication. Les conflits entre les courtiers sont inévitables, mais ils ne sont jamais violents. Ce qui est essentiel, c'est de coopérer, mais cela doit rester secret et confidentiel : c'est la clé ! Travailler seul est difficile, car cela demande beaucoup de travail. Parfois, c'est un travail de notaire ! Ma femme m'aide beaucoup. À force de m'entendre en parler, elle connaît aussi bien que moi. Elle a le sens

du détail et elle s'occupe surtout de la comptabilité. Puis, on s'échange des idées, on discute beaucoup. Mais c'est moi qui m'occupe des affaires importantes, pas ma femme. Lorsque je ne peux pas assurer le travail, je peux aussi solliciter des gens de ma famille, pour la mesure de terrains un peu loin par exemple.

[...] Vu que le relationnel est très important, l'apparence joue beaucoup. Les gens me demandent rarement directement qui je suis ou ce que je fais, ils le savent déjà, car ils me connaissent par d'autres personnes. L'apparence joue beaucoup, la voiture, les habits, etc. Si j'ai l'air pauvre, comment les gens peuvent penser que je suis un bon homme d'affaires ! Il faut paraître fiable, crédible, qu'il y ait de la confiance, cela ne se dit pas, mais ça se comprend. Le fait que j'ai de la famille au gouvernement joue beaucoup. Les gens le savent, mais il ne faut pas hésiter à se vanter, et je le fais ! C'est un gage de confiance. Les gens qui font des affaires immobilières sont bien vus. Les gens cherchent toujours à savoir les transactions que le courtier a passées avant. Ils ont plus confiance, et ils voient le sérieux du courtier.

[...] Dans le travail de l'immobilier au Cambodge, on dit souvent : "comme un courtier qui ne peut s'empêcher de jouer pour lui-même". Il y a beaucoup de courtiers qui achètent des terres ou des maisons pour eux. C'est normal, on finit toujours par investir son propre argent, surtout que l'on est au cœur du marché. En général, je vends toujours très rapidement, car je prends plus de risques. J'investis aussi en province.

Le marché est meilleur en province qu'à Phnom Penh. Là-bas, les démarches administratives sont moins longues et moins chères. Si on veut que cela aille vite à Phnom Penh, il faut payer beaucoup plus cher. À la campagne, on vend à l'hectare et ce n'est pas cher. Alors que les commissions tournent à Phnom Penh en général autour de 3 %, en province, les gens te disent : "trouve-moi un acheteur et je te donnerai tout !" Il n'y a pas de pourcentage fixe en province. Mais c'est déjà en train de changer dans la campagne : il faut se dépêcher !

Dans le centre de Phnom Penh, les prix sont bien trop élevés. C'est très compliqué de se faire de l'argent. Il faut chercher très longtemps les vendeurs et les acheteurs, et la concurrence avec certaines agences immobilières est très difficile. Au-delà du million de dollars, c'est très difficile de trouver un acheteur. En périphérie en revanche, c'est beaucoup mieux. À Phnom Penh, c'est là que je fais mes affaires. On achète en hectares, on revend en mètres carrés. Dans la périphérie, les propriétaires ne savent pas vraiment quoi faire avec leur terrain, c'est plus facile de les convaincre et ils sont contents, lorsqu'on leur trouve un acheteur.

J'ai du mal maintenant à tout gérer dans mon activité. J'ai trop de travail, et j'aimerais bien monter mon agence. J'aimerais bien faire mon propre projet immobilier, un *borey* par exemple. Je trouve que c'est le plus intéressant et on peut gagner beaucoup d'argent. [...] De toute manière à Phnom Penh, ce n'est pas l'État qui "développe" la terre, c'est l'investisseur privé. »

Entretien le 11 décembre 2010 avec un courtier indépendant appartenant au réseau de parenté du vice-premier ministre Sok An.

Sources et références bibliographiques

Textes de loi

Constitution du Royaume du Cambodge, 1993

Déclaration sur le relèvement et la reconstruction du Cambodge, 1991

Loi n° 04/NS/94 sur la gestion foncière, l'aménagement et la construction, 1994

Loi organique n° 0301/05, 2001

Loi n° 0301/04 sur l'élection des conseils municipaux, 2001

Loi foncière n° 08010/14, 2001

Loi organique n° 0508/017, 2008

Décret n° 03/NS/94 sur les investissements, 1994

Sous-décret n° 25 reconnaissant le droit de propriété privée, 1989

Sous-décret n° 51/AK/BK stipulant la mise en place du Conseil pour le développement du Cambodge, 1995

Sous-décret n° 11/ANK/BK légiférant la mise en place des *build operate transfer*, 1998

Sous-décret n° 26 sur le système de gestion des finances des communes / *sangkat*, 2002

Sources Internet

Association des acteurs immobiliers du Cambodge : <http://www.cvea.org.kh>

Banque Acleda : www.acledabank.com.kh

Banque Canadia Bank : <http://www.canadiabank.com.kh>

Compagnie Ciputra : <http://www.ciputra.com>

Compagnie Damai Indah Golf : <http://www.damaiindahgolf.com>

Compagnie GS Engineering & Construction : <http://www.gsconst.co.kr>

Compagnie immobilière Angkor Real Estate : <http://www.angkorrealestate.com>

Compagnie immobilière Asia Real Estate Cambodia : <http://www.arccambodia.com>

Compagnie immobilière Bonna Realty : www.bonnarealty.com.kh

Compagnie immobilière CPL : <http://www.cplagent.com>

Compagnie immobilière CBRE : <http://www.cbre.fr>

Compagnie immobilière Cambodia Estate Agent : <http://khmerrealestate.com.kh>

Compagnie immobilière Khmer Real Estate : <http://www.cambodiaestate.com>

Compagnie immobilière Knight Frank : <http://www.knightfrank.com.kh>

Compagnie Ly Yong Path : <http://www.lypgroup.com>

Compagnie Ly Hour Invesment : <http://www.lyhourgroup.com>

Compagnie Multiple Surveyor : <http://www.multiple.com.hk>

Compagnie Niklaus : <http://www.nicklaus.com>

Compagnie PBL : <http://www.pbl-thailand.com>

Compagnie Peng Huoth : <http://www.boreypenghuoth.com>

Compagnie POSCO E&C : <http://www.poscoenc.com>

Compagnie Sunwah : <http://www.sunwahgroup.com>

Compagnie The Royal Group : <http://www.royalgroup.com.kh/>

Compagnie World City : <http://www.worldcitycambodia.com>

Conseil Constitutionnel du Cambodge : <http://www.ccc.gov.kh>

Conseil des juristes du Cambodge : http://www.bigpond.com.kh/Council_Of_Jurists

Département d'État des États-Unis : <http://www.state.gov>

Galerie d'art Sa Sa à Phnom Penh : <http://www.sasaart.info>

Garment Manufacturer Association in Cambodia (GMAC) : <http://www.gmac-cambodia.org>

Global Property Guide : <http://www.globalpropertyguide.com>

Ministère de l'Agriculture, des forêts et de la pêche pour la sécurité alimentaire et le développement durable (MAFF) : <http://www.maff.gov.kh>

National Institute of Statistics : <http://www.nis.gov.kh>

Organisation Transparency International : <http://www.transparency.org>

Organisation Urban Poor Women Development : <http://upwd.org>

Pages jaunes du Cambodge : <http://www.yellowpages-cambodia.com>

Projet Camko City : <http://www.worldcitycambodia.com>

Projet Grand Phnom Penh International City : <http://www.grandphnompenh.com>

Projets urbains au Cambodge : <http://projectscambodia.blogspot.com/>

Projets urbains au Cambodge : <http://constructingcambodia.wordpress.com>

Projets urbains dans le monde : <http://www.skyscrapercity.com>

Site rassemblant les textes de loi officiels au Cambodge : <http://www.gocambodia.com/laws>

Rapports / documents

Documents liés à l'immobilier

Accor, 2010. « Sofitel conclut 2010 avec l'ouverture de trois hôtels d'exceptions », 13 décembre 2010, <http://www.accor.com/fr>

Bonna Realty, *Khmer Property News*, Phnom Penh, volume 2 à volume 46, publiés entre 2008 et 2011 [principalement en khmer]

Cambodia Business Review, vol. 6, n° 11, novembre 2011

Cambodia Business Review, vol. 8, n° 4, avril 2012

CBRE, 2010. *Building a New Cambodia: Opportunities in the Phnom Penh Real Estate Market*, Phnom Penh, avril 2010, 20 p.

CBRE, 2011. *Aeon Mall Co Ltd has bought 6.7 hectares of Prime Real Estate in Phnom Penh*, 2 novembre 2011, <http://www.cbre.com.kh>

Contrats de vente de Camko City [en khmer]

Contrats de vente de Grand Phnom Penh International city

Contrats de vente de Hong Kyu [en khmer et anglais]

Contrats de vente de Ly Hour [en khmer]

Contrats de vente de Mom Morakot [en khmer]

Contrats de vente de Phan Imex [en khmer]

Contrats de vente de Peng Huoth [en khmer]

Contrats de vente de Rose Condominium [en khmer]

CPL Properties Business Guide, vol. 40, juillet-septembre 2010 [en khmer et anglais]

Global Property Guide, 2011. *Foreign ownership law helping Cambodia's property recovery*, 26 avril 2011

Plaquettes commerciales de Camko City

Plaquettes commerciales de Grand Phnom Penh International city [en khmer]

Plaquettes commerciales d'Elite Town du projet Diamond Island [en khmer et anglais]

Plaquettes commerciales de Hong Kyu [en khmer]

Plaquettes commerciales de Ly Hour [en khmer]

Plaquettes commerciales de Mom Morakot [en khmer]

Plaquettes commerciales de Phan Imex [en khmer]

Plaquettes commerciales de Peng Huoth [en khmer]

Plaquettes commerciales de Rose Condominium [en khmer]

Revue *Invest in Cambodia*, publié par Commonwealth Communications Ltd., 2009

Documents de l'administration territoriale

Bureau du *sangkat* de Chbar Ampeul, 2008. *Rapport du sangkat Chbar Ampeul 2*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Chbar Ampeul 2 [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Chbar Ampeul, 2009. *Rapport du sangkat Chbar Ampeul 2*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Chbar Ampeul 2 [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke, 2007. *Rapport du sangkat Tuol Sangke*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke, 2008. *Rapport du sangkat Tuol Sangke*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke, 2009. *Rapport du sangkat Tuol Sangke*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Tuol Sangke [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Teuk Tla, 2008. *Rapport du sangkat Teuk Tla*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Teuk Tla [en khmer]

Bureau du *sangkat* de Teuk Tla, 2009. *Rapport du sangkat Teuk Tla*, Phnom Penh, Bureau du *sangkat* de Teuk Tla [en khmer]

Adhoc, 2012. *The report of land and housing rights, 2011*, Phnom Penh, Adhoc, mars 2012, 31 p.

Présentation du comité de pilotage du projet de coopération décentralisée entre la Municipalité de Phnom Penh et la Mairie de Paris, 3 juillet 2008 [en khmer et anglais]

Présentation du comité de pilotage du projet de coopération décentralisée entre la Municipalité de Phnom Penh et la Mairie de Paris, 9 août 2009 [en khmer et anglais]

Plan d'occupation des sols du *sangkat* Chbar Ampeul 1 [en khmer]

Plan d'occupation des sols du *sangkat* Chbar Ampeul 2 [en khmer]

Plan d'occupation des sols du *sangkat* Teuk Tla [en khmer]

Rapports d'organisations et d'institutions cambodgiennes et étrangères

Amnesty International, 2008. *Rights Razed Forced - Evictions in Cambodia*, Cambodge, Phnom Penh, 11 février 2008, 64 p.

Banque asiatique de développement (BAD), 2004, *Garment Employees in Cambodia A Socio-Economic Survey*, Manila, 79 p.

Banque asiatique de développement (BAD), 2005. *Country Strategy And Program 2005-2009*, 179 p.

Banque Mondiale, 2011. *Management Report and Recommendation in Response to the Inspection Panel Investigation Report*, Cambodge, 64 p.

- Charasse M., 2007. *Opérations de contrôle budgétaire effectuées en Afrique australe et en Asie du Sud-Est*, Rapport d'information n°374, 236 p.
- Cohre, Land and Housing Working Group, 2009. *Land and Housing Rights in Cambodia – A parallel Report*, Cambodge, Phnom Penh, avril 2009, 39 p.
- Delgosea, 2011. *Best Practices on People's Participation in Planning and Decision making in Southeast-Asia, volume 1*, Mai 2011, 155 p.
- Global Witness, 2007. *Cambodia's Family trees*, Cambodia, Phnom Penh, 31 mai 2007, 108 p.
- GMAC, 2006, *GMAC 10th anniversary report*, Phnom Penh, 51 p.
- GMAC, 2011, *Member List*, <http://www.gmac-cambodia.org>
- GS Engineering & Construction, 2008. *Cambodian IFC Ground Breaking*, juin 2008, 6 p.
- Gouvernement Royal du Cambodge, 2005. *Strategic Framework For Decentralisation And De-concentration reforms*, juin 2005, 18 p.
- Gouvernement Royal du Cambodge, 2010. *National Program for Sub-National Democratic Development (NP-SNDD) 2010-2019*, 28 mai 2010, 119 p.
- Jica et Municipalité de Phnom Penh, 2011. *Overview of Urban Development in Phnom Penh Capital City*, Phnom Penh, Municipalité de Phnom Penh, 83 p.
- Licadho, 2009. *Land Grabbing & Poverty in Cambodia: the Myth of Development*, Cambodge, Phnom Penh, mai 2009, 39 p.
- Luco F., 2002. *Entre le tigre et le crocodile. Approche anthropologique sur les pratiques traditionnelles et nouvelles de traitement des conflits au Cambodge*, Phnom Penh, Unesco, 2002, 206 p.
- Ministère de l'Intérieur du Cambodge, 2008. *Situational Analysis of Provincial/Municipal and District/Khan Administration in Cambodia*, General Department of Local Administration, octobre 2008, 79 p.
- National Institut of Statistics (NIS) et Ministry of Planning, 1999. *General Population Census of Cambodia 1998. Final Census Results*, Phnom Penh, 304 p.
- National Institut of Statistics (NIS) et Ministry of Planning, 2009. *General Population Census of Cambodia 2008. National Report on Final Census Results*, Phnom Penh, 291 p.
- Ninh K. et Henke R., 2005. *Commune Councils in Cambodia: A National Survey on their Functions and Performance, with a Special Focus on Conflict Resolution*, Phnom Penh, The Asian Foundation, mai 2005, 72 p.
- OMC, 2003. *Report of the Working Party on the Accession of Cambodia*, 15 août 2003, document WT/ACC/KHM/21, 83 p.
- OMC, 2011. Rapport n°WT/TPR/S/253, 1^{er} novembre 2011, pp. 7-11
- Pnud, 2010. *United Nations Conference On Trade And Development*, 155 p.

The Asia Foundation, 2003. *Democracy in Cambodia – 2003. A Survey of the Cambodian Electorate*, The Asia Foundation, 16 mai 2003, 103 p.

Journaux / radios / télévision

Adams B., 2012. « 10,000 Days of Hun Sen », *New York Times*, 31 mai 2012.

BBC, 2008. *Cambodia to get first skyscraper*, 24 janvier 2008 : <http://news.bbc.co.uk/2/hi/asia-pacific/7207030.stm>

Boruszewski J., 2011. « À Phnom Penh, la dernière bataille des riverains de Boeung-Kak », *La Croix*, Paris, 25 octobre 2011

Cheang S., 2010. « Tragedy "joint mistake". Officials face no action », *The Phnom Penh Post*, Phnom Penh, 30 novembre 2010, pp. 1-2

Dubus A., 2010. « La razzia immobilière des oligarques cambodgiens », *Libération*, Bangkok, 29 septembre 2010

Joumouillé L., 2010. « Entretien - Didier Lamoot : "Nous voulons être numéro un" », *Le Petit Journal*, Phnom Penh, 16 décembre 2010 : <http://www.lepetitjournal.com/eco-cambodge/69837-entretien-didier-lamoot-qnous-voulons-etre-numero-unq.html>

Karantzavelou V., 2011. « The Sofitel Phnom Penh Phokeethra celebrated grand opening », *Traveldailynews*, Phnom Penh, 11 avril 2011

Klein N., 2008. « The South Korean Embassy Denies that the Shukaku Inc. Company Comes From Korea », *The Mirror*, vol. 12, n° 584

Mewes P., 2010. « How to fund purchases in Cambodia », *The Phnom Penh Post*, Phnom Penh, 25 novembre 2010, p. 11

Phnom Penh Post, 2010. « Chinese linked to filling of lake », *The Phnom Penh Post*, Cambodge, Phnom Penh, 29 janvier 2010

Phnom Penh Post, 2011. « China Firm in Lake Deal », *The Phnom Penh Post*, Cambodge, Phnom Penh, 15 février 2011

Ruo L., 2011. « A shadow over Boeung Kak lake (1) », *Chinadialogue*, Chine, Beijing, 16 novembre 2011

Reaksmey H., Sturrock T., 2010. « Some See Hope of a Real Estate Recovery in '11 », *Cambodian Daily*, 30 novembre 2010

Reaksmey H., Heijmans P., 2011. « Resume Construction or Refund Us, Gold Tower Buyers Say », *Cambodian Daily*, Phnom Penh, 17 octobre 2011

Say S., 2010. « Housing projects in rise in capital », *The Phnom Penh Post*, Phnom Penh, 23 novembre 2010

Sometharith D., 2010. « Modernising does not mean poor must suffer », *The Phnom Penh Post*, 11 novembre 2010, p. 12

Sovuthy K., 2010. « Construction of Country's Second Overpass St for This Month », *The Cambodia Daily*, Phnom Penh, 10 novembre 2010, p. 24

Sturrock T., 2010. « A Tarnished Legacy for Diamond Island », *The Cambodian Daily*, Phnom Penh, 27-28 novembre 2010, pp. 16-21

Titthara M., Meyn C., 2010. « Former islanders relive the pain », *The Phnom Penh Post*, 29 novembre 2010, p. 4

Xinhua, 2007. « Roundup: Chinese Yunnan province expands economic cooperation with Cambodia », *People Daily*, 8 avril 2007

Zsombor P. et Khuon N., 2012. « Gov't and Shukaku Silent on Future of Boeung Kak Project », *The Cambodian Daily*, Phnom Penh, 30 avril 2012, p. 22

Colloques / conférences

Andersen, 2004. « Cambodia's Seila Program: A Decentralized Approach to Rural Development and Poverty Reduction », conférence *Scaling Up Poverty Reduction: A Global Learning Process*, Shanghai, 25-27 mai 2004, 19 p.

Association internationale des maires francophones, 2003. *Décentralisation et aménagement de l'espace urbain*, Phnom Penh, colloque international, 12 et 13 mars 2003, 114 p.

Aveline N., 2005. *Les marchés fonciers à l'épreuve de la mondialisation. Nouveaux enjeux pour la théorie économique et pour les politiques publiques*, mémoire d'habilitation à diriger des recherches : géographie : Université Louis Lumière Lyon 2 : 211 p.

Fauveaud G., Osmont A., Peyronnie K. et Sierra A., 2010. « Approche de la communauté scientifique française sur les conditions de la production sur les villes du Sud », *11th N-AERUS Conference 2010*, Bruxelles, octobre 2010, 9 p.

Grant Ross H., 2001. « The National Sport Complex, 1964: Vann Molivann Master Piece », *Papers of the 7th Socio-Cultural Research Congress on Cambodia*, 6-8 November 2001, Royal University of Phnom Penh, pp.665-689

Hun Sen, 2006. « Accelerating Development in the Mekong Region – The Role of Economic Integration », Siem Reap, 28 juin 2006.

Huybrechts E., 2011. « Le renouveau de la planification urbaine de Phnom Penh », *4^{ème} Congrès du Réseau Asie et Pacifique*, École d'Architecture de Paris-Belleville, jeudi 15 septembre 2011.

Maeda M., Matsushita T. et Sophan M., 2007. « Creation of New Waterfront Environment through a Drainage Improvement Project in Phnom Penh, Kingdom of Cambodia », *The World Congress on Urban Infrastructure in Developing Countries*, New Delhi, Inde, 11-16 novembre 2007.

Rabé P. E., 2005. « Land Sharing in Phnom Penh: an Innovative but Insufficient Instrument of Secure Tenure for the Poor », *Expert Group Meeting on Secure Land Tenure: New Legal Frameworks and Tools*, UN-ESCAP, Bangkok, 8-9 décembre 2005, 16 p.

Renard V., 2002. « Les dynamiques économiques des villes du XXI^e siècle : dérive des marchés immobiliers et fragmentation urbaine. », *Communication à l'Académie des Sciences Morales et Politiques*, 22 mars 2002.

Entretiens significatifs utilisés

Autorités locales

Chef du *phum* Chongthnal Khangleach, *sangkat* Teuk Tla : 24 septembre 2009

Chef du *phum* Daum Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 16 décembre 2010

Chef du *phum* Daum Sleng 1, *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 16 juillet 2009

Chef du *phum* Daum Sleng 2, *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 1^{er} juin 2009

Chef du *phum* Daum Sleng 2, *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 7 décembre 2010

Chef du *phum* Teuk Tla, *sangkat* Teuk Tla : 13 décembre 2010

Chef du *phum* 10, *sangkat* Psar Chah : 23 novembre 2010

Chef du *sangkat* Chbar Ampeul 1 : 31 juillet 2009

Chef du *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 28 juillet 2009

Chef du *sangkat* Chbar Ampeul 2 : 8 décembre 2010

Chef du *sangkat* Teuk Tla : 15 décembre 2010

Chef du *sangkat* Tuol Sangke : 4 août 2009

Heng B., directeur de la promotion de l'investissement au Conseil pour le développement du Cambodge : 8 décembre 2010

Im S., directeur du programme de relogement au ministère de l'Économie et des finances, 17 juin 2008

Man C., vice-gouverneur de la Municipalité en 2008 : 1^{er} juillet 2008

Mao B., directeur de la division de l'investissement et de la planification de la Municipalité de Phnom Penh : 2 juin 2012

Mearyeat M., employé à l'Assemblée nationale : 23 mai 2009

Mon S. L., employée à la Municipalité de Phnom Penh : 2 mai 2008

Phuoeng S., secrétaire d'État au Matucc : 12 mai 2008

Investisseurs immobiliers

Compagnie Bonna Realty : 16 novembre 2010

Compagnie Cambodian Angkor Real Estate : 17 novembre 2010

Compagnie CPL : 16 novembre 2010

Gestionnaire de bien pour un investisseur et gérant d'un projet immobilier : 28 juillet 2009

Investisseur Phan Imex : 28 juillet 2009

Investisseur Mom Morakot : 31 juillet 2009

Investisseur Ly Hour : 31 juillet 2009

Informateurs divers sur le développement urbain de Phnom Penh

Association Human Right Task Force : 17 juin 2012

Chargé de projet de Camko City : 5 mai 2009

Directeur commercial du projet Grand Phnom Penh International City : 18 juin 2008

Directeur de l'Asian Development Bank au Cambodge : 3 juin 2008

Directeur de l'Agence française de développement en 2008 : 1^{er} juillet 2008

Directeur des marchés immobiliers français chez la compagnie Commerz Real : 14 mars 2012

Gascuel A., rédacteur en chef du Cambodge Nouveau : 27 octobre 2010

Goepfert G., directeur de l'entreprise TSO au Cambodge : 1^{er} juin 2008

Lavielle F, architecte : 26 mai 2012

Manager du restaurant KFC de Chbar Ampeul : 7 décembre 2010

M^{me} Oussa, directrice d'une école pour l'association Krousar Thmey : 7 décembre 2010

Sangkwang L., directeur de la Korea Trade-Investment Promotion Agency : 5 juin 2009

Soum S., directrice de l'association Urban poor women development : 22 novembre 2009

Stetten G., expert indépendant en hydrologie, infrastructures hydrauliques : 1^{er} juin 2008

Tout S., chef de projet de Diamond Island : 26 juin 2009

Yam S., spécialiste des communautés chinoises à Phnom Penh : 29 mai 2012

Entretiens auprès de la population et d'acteurs immobiliers individuels et familiaux locaux

Avril-septembre 2008 (303 entretiens ménages)

Avril-octobre 2009 (204 entretiens ménages)

Octobre-décembre 2010

Avril-juin 2012

Articles, ouvrages, travaux de recherche

Abdoul-Carime N., 2004-2005. « Note sur l'identité communautaire khmère : une approche historique et une relecture socio-politique », *Bulletin de l'AEFEK*, n°5-6-7

Albrecht D., Hocquard H. et Papin P., 2010. *Les acteurs publics locaux au cœur du développement urbain vietnamien. Moyens, limites et évolution de l'action publique locale*, Paris, AFD, 139 p.

- Apur, 1997. *Phnom Penh : développement urbain et patrimoine*, Paris, APUR, 160 p.
- Apur, 2003. *Phnom Penh à l'aube du XXI^e siècle : contributions à la définition de quelques projets pour l'amélioration des conditions de la vie urbaine*, Paris, APUR, 123 p.
- Apur, 2006. *Phnom Penh centre*, Paris, APUR, 64 p.
- Apur, 2009. *Phnom Penh. Croissance urbaine et transformation*, Paris, APUR, 156 p.
- André A., 1971. « Étude psycho-sociologique sur les comportements à l'égard des valeurs immobilières », *Revue économique*, vol. 22, n°6, pp. 1012-1054
- Alonso W., 1964. *Location and land use: toward a general theory of land rent*, Cambridge, Harvard University Press, 204 p.
- Anderson B., 2002. *L'imaginaire national : réflexions sur l'origine et l'essor du nationalisme*, Paris, La Découverte, 212 p.
- Asher F. et Lacoste J., 1972. *Les producteurs du cadre bâti, III. Les entreprises de BTP*, Grenoble : U.E.R. Urbanisation Aménagement, Université de Grenoble 2, 116 p.
- Askew M., 2002. *Bangkok. Place, Practice and Representation*, Londres / New York, Routledge, 358 p.
- Ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise, Agence Foncière et Technique de la Région parisienne, 2003. *Aménagement du boeng kak. Concours international d'Urbanisme*, Phnom Penh, novembre 2003, 247 p.
- Aveline-Dubach N., 2008. *Immobilier : l'Asie, la bulle et la mondialisation*, Paris, CNRS, 319 p.
- Aveline-Dubach N., 2011. « La financiarisation des filières de production urbaine à Tokyo, nouvelles géographies des immeubles et mutation du bâti sous l'effet du développement des fonds J-REIT », *4^{ème} congrès du Réseau Asie & Pacifique*, École Nationale Supérieure de Paris-Belleville, 14-16 septembre 2011
- Aydalot P., Decoster E. et Henrard J., 1979. *Critique de l'économie urbaine*, Paris, CETEM, 273 p.
- Bachelard G., 2009 (1^{ère} édition : 1957). *La poétique de l'espace*, Paris, Puf, 214 p.
- Baraud-Serfaty I., 2008. « "Capitales et capitaux" vers la ville financiarisée ? », *Le Débat*, n°148, pp. 96-105
- Baumont C., Combes P.-P., Derycke P.-H. et Jayet H., 2000. *Économie géographique. Les théories à l'épreuve des faits*, Paris, Economica, 330 p.
- Bayart J.-F., 2004. *Libéralisation économique et violence politique au Cambodge*, rapport du Fond d'analyse des sociétés politiques (Fasopo), décembre 2004, 27 p.
- Beladis T., 1997. *Algérie : la périphérie oranaise et ses difficultés d'intégration urbaine : étude centrée sur pont Albin, Ain Beida et Bendaoud*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 1 : 473 p.

- Bellina S., 2008. « Introduction », in Bellina S., Magro H. et de Villemeur V. (dir.), 2008. *La gouvernance démocratique*, Paris, Karthala, pp. 7-27
- Belliot M., 1982. « La formation des prix fonciers. Déterminants sociaux et réglementaires », *Études foncières*, n° 17, pp. 39-44
- Ben Jelloul M., 1995. *Bizerte (Tunisie) : promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé*, thèse de doctorat : géographie : Université de Tours : 375 p.
- Bensoussan B., 2009. « Qualifier l'habitation. Déterminants socioculturels, propriétés de l'habitat, lexique de l'immobilier », *Mots. Les langages du politique*, n° 91, pp. 85-99
- Berque A., 2002. « L'habitat insoutenable. Recherche sur l'histoire de la désurbanité », *L'Espace Géographique*, n° 3, pp. 241-251.
- Berque A., Bonnin P. et Ghorra-Gobin C. (ed.), 2006. *La ville insoutenable*, Paris, Belin, 366 p.
- Bertrand M., 2001. « Profils du leadership local au Ghana : conflits et fragmentation urbaine dans la métropole du Grand Accra », *Autrepart*, n° 21, pp. 135-149.
- Bertrand R., 2004. *Cambodge : le carnaval démocratique*, rapport du Fond d'analyse des sociétés politiques (Fasopo), décembre 2004, 45 p.
- Billard G., Chevalier J. et Madoré F., 2005. *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Rennes, Puf, 230 p.
- Bishop R., Phillips J. et Yeo W.-W., 2003. « Perpetuating Cities: Excepting Globalization and the Southeast Asia Supplement » in Bishop R., Phillips J. et Yeo W.-W. (dir.), 2003. *Postcolonial Urbanism. Southeast Asian Cities and Global Processes*, Routledge, New-York, pp. 1-36.
- Biswas A. K. et Tortajada C., 2010. « Water Supply of Phnom Penh: An Example of Good Governance », *Water Resources Development*, vol. 26, n° 2, pp. 157-172.
- Blanchet A. et Gotman A., 1992. *Les enquêtes et ses méthodes : l'entretien*, Paris, Nathan, 125 p.
- Blot J., 2010. « Politique de lutte contre la pauvreté ou nettoyage urbain ? Les opérations de relogement dans la périphérie phnom-penhoise », *Péninsule*, n° 61, pp. 221-247
- Bonvalet C., 1997. « Sociologie de la famille, sociologie du logement : un lien à redéfinir », *Sociétés Contemporaines*, n° 25, pp. 25-44.
- Bonvalet C., Brun J. et Segaud M., 2000. *Logement et habitat – bibliographie commentée*, Paris, La documentation française, 251 p.
- Bonvalet C. et Dureau F., 2000. « Les modes d'habiter : des choix sous contraintes » in Dureau et al. (coord.), 2000. *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, IRD-Anthropos, pp. 131-153.
- Boublil A., 1980. *Construction, cadre de vie et croissance*, Paris, Puf, 264 p.
- Boudarel G. et Nguyen Van K., 1997. *Hanoi 1936-1996*, Paris, Autrement, 203 p.

- Boudon R., 2002. « Utilité ou rationalité ? Rationalité restreinte ou générale ? », *Revue d'économie politique*, vol. 112, pp. 755-772.
- Boudreau J.-A. et Labbé D., 2011. « Les nouvelles zones urbaines à Hanoi : ruptures et continuités avec la ville », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 55, n° 154, pp. 131-149
- Bopda A., 1997. *Yaoundé dans la construction nationale au Cameroun : territoire urbain et intégration*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 1 : 511 p.
- Bourdieu P., 2000 (1^{ère} édition : 1972). *Esquisse d'une théorie de la pratique*, Paris, Seuil, 432 p.
- Bourdieu P., 2002a. *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil, 289 p.
- Bourdieu P., 2002b (1^{ère} édition : 1980). *Questions de sociologie*, Paris, Les Éditions de Minuit, 277 p.
- Boyer R. et Mistral J., 1983. « Le temps présent : la crise : D'une analyse historique à une vue prospective », *Annales. Histoire, Sciences Sociales*, n° 3, pp. 483-506
- Boyer R., 2003. « L'anthropologie économique de Pierre Bourdieu », *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 150, pp. 65-78.
- Boyer R., 2010. « L'économie en crise : le prix de l'oubli de l'économie politique », *L'Économie politique*, n° 47, pp. 46-90
- Brau de Saint-Pol Lias X., 2005. *Phnom Penh*, Paris, Magellan & Cie, 69 p.
- Brenner N. et Theodore N., 2002. *Spaces of neoliberalism : urban restructuring in North America and Western Europe*, Malden ; Oxford, Blackwell, 294 p.
- Breux S. et Bherer L., 2009. « Modes de vie et politiques municipales : regards sur le milieu périurbain montréalais », *Articulo - Journal of Urban Research* [En ligne]
- Brun J. et Rhein C. (ed.), 1994. *La ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, Paris, L'Harmattan, 258 p.
- Bruno L., 1998. *Paris-Rio : le rôle de la culture dans la formation de l'espace urbain*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 10 : 630 p.
- Cailly L., 2004. *Pratiques spatiales, identités sociales et processus d'individualisation. Étude sur la constitution des identités spatiales individuelles au sein des classes moyennes salariées du secteur public hospitalier dans une ville intermédiaire : l'exemple de Tours*, thèse de doctorat : géographie : Université de Tours : 443 p.
- Cailly L., 2007. « Capital spatial, stratégies résidentielles et processus d'individualisation », *Annales de géographie*, n° 654, pp. 169-187.
- Capron G., 1997. *La ville privée : les shopping centers à Buenos Aires*, thèse de doctorat : géographie : Université Toulouse 2 : 483 p.
- Carassus J., 1983. *Logement : prix et production, éléments sur la formation des logements neufs et la production du cadre bâti en France entre 1962 et 1982*, thèse de doctorat : économie et aménagement de l'espace : Université Paris 9 : 307 p.

- Carassus J., 1987. *Économie de la filière construction*, Paris, Presse de l'école nationale des pontes et chaussées, 159 p.
- Carrier A., 2007. *Les "lois de la possession" à Phnom Penh : conversion des droits d'usage résidentiel issus du contexte socialiste de réappropriation urbaine (1979-1989) en droits de propriété*, thèse de doctorat : urbanisme : Institut français d'urbanisme : 600 p.
- Carrier A., 2010. « Le Kampuchea démocratique : l'illusion d'une révolution sans ville » in Cavin J. S. et Marchand B. (dir.), 2010. *Antiurbain : origines et conséquences de l'urbaphobie*, Lausanne, Presse polytechniques et universitaires romandes, pp. 233-247
- Castells M., 2001. *L'ère de l'information. (1), La société en réseaux*, Paris, Fayard, 671 p.
- Castiglioni F. et al. (dir.), 2006. *La ville vietnamienne en transition*, Hanoi / Hô Chi Minh Ville / Paris, IMV / Paddi / Karthala, 313 p.
- Cerise E., 2009. *Fabrication de la ville de Hanoi entre planification et pratiques habitantes. Conception, production et réception des formes bâties*, thèse de doctorat : architecture : École Nationale supérieure d'Architecture de Paris-Belleville : 667 p.
- Certeau (de) M., 1990 (1^{ère} édition : 1980). *L'invention du quotidien. I. arts de faire*, Paris, Gallimard, 349 p.
- Chamboredon J.-C. et Lemaire M., 1970. « Proximité spatiale, distance sociale. Les grands ensembles et leurs peuplement », *Revue française de sociologie*, n° 11, pp. 3-33
- Chandler D., Kiernan B. et Boua C., 1988. *Pol Pot Plans and the Future. Confidential Leadership Documents from Democratic Kampuchea, 1976-1977*, New Haven, Yale University Southeast Asia Studies, 346 p.
- Chandler D., 2002. *S-21 ou Le crime impuni des Khmers rouges*, Paris, Autrement, 202 p.
- Chandler D., 2008. *A History of Cambodia*, Chiang Mai, Silkworm Books, 365 p.
- Charmes E., 2003. « Flux internationaux de capitaux et bulles spéculatives métropolitaines. Le cas de Bangkok et de la Thaïlande », in Osmont A. et Goldblum C., 2003. *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala, pp. 91-105
- Chesnaux J., 2001. « Mémoire et projet urbain », in Paquot T. (dir.), 2001. *Le quotidien urbain*, Paris, La découverte, pp. 107-127
- Cheval C., 2006. « Les législatives de 2003 au Cambodge. Impasses et métamorphoses », *Péninsule*, n° 52, pp. 135-154
- Choay F., 1965. *L'urbanisme, utopie et réalité : une anthologie*, Paris, Seuil, 448 p.
- Choay F., 1980. *La règle et le modèle*, Paris, Seuil, 380 p.
- Choay F., 2006. « Le règne de l'urbain et la mort de la ville » in Choay F., 2006. *Pour une anthropologie de l'espace*, Paris, Seuil, pp. 165-198
- Chombart de Lawe P.-H. et al., 1959. *Famille et habitation. I. Sciences humaines et conception de l'habitation*, Paris, CNRS, 214 p.

- Choplin, A., 2006. « Le foncier urbain en Afrique : entre informel et rationnel, l'exemple de Nouakchott (Mauritanie) », *Annales de géographie*, n° 647, pp. 69-91
- Claval P., 1968. *Régions, nations, grands espaces : géographie générale des ensembles territoriaux*, Paris, M.-Th. Genin, 837 p.
- Claval P., 1974. *Éléments de géographie économique*, Paris, M.-Th. Genin, 412 p.
- Clément P., Clément-Charpentier S. et Goldblum P., 1995. *Cité d'Asie*, Marseille, Parenthèses, 258 p.
- Clément-Charpentier S., 2008. « Mort et renaissance d'une capitale : Phnom Penh victime des Khmers rouges », *Géographie et culture*, n° 65, pp. 91-110
- Clément-Charpentier S. et al., 2010. *Vientiane : architectures d'une capitale : traces, formes, structures, projets*, Paris, Éditions Recherches, 479 p.
- Clerc V. et Rachmuhl V., 2008. *Les marchés fonciers et immobiliers des quartiers informels à Phnom Penh*, Gret, 176 p.
- Coenen-Huther J., 2010. « Les sociologues et le postulat de rationalité », *Revue européenne des sciences sociales*, n° 145, pp. 5-16.
- Combes D. et Latapie E., 1973. *L'intervention des groupes financiers français dans l'immobilier*, Paris, CSU, 384 p.
- Combes D., 1977. *Développement de l'immobilier et évolution de l'industrie du bâtiment*, Paris, CSU, 161 p.
- Combes D. et Imbert F., 1978. *Industrie du bâtiment et immobilier: la production de logements des grandes entreprises et leur clientèle*, Paris, CSU, 238 p.
- Comby J. et Renard V., 1985. *L'impôt foncier*, Paris, Puf, 126 p.
- Coquery-Vidrovitch C., 1988. « Villes coloniales et histoire des Africains », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n° 20, pp. 49-73.
- Coulomb P., 1973. « Propriété foncière et mode de production capitaliste », *Études Rurales*, n°51, pp. 27-66
- Coulomb R., 1995. *Habitat locatif populaire et dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 12 : 660 p.
- Crécy (de) G., 1960. *Les promoteurs de construction immobilière à usage d'habitation*, thèse de doctorat : droit : Paris : 134 p.
- Dagens B., 2008. « Angkor, instrument politique : avant, avec et après le protectorat. » in Tertrais H. (dir.), 2008, *Angkor VIIIe – XXIe siècle. Mémoire et identité khmères*, Paris, Autrement, pp. 94-107
- Danchin G., 2005. « Marchés immobiliers du secteur formel », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, Iaurif, février 2005, 59 p.

- David L. et Halbert L., 2010. « Logiques financières globales » in Jacquet P. et *al.*, 2010. *Regards sur la Terre 2010*, Paris, Presses de Sciences Po, pp. 90-108
- Davies P. J., 1958. *Real estate in American history*, Washington, Public Affair Press, 232 p.
- De Brix A. et Leleu A., 2005. « Économie métropolitaine », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, Centre d'étude et de recherche sur le développement international, juin 2005, 112 p.
- Debarbieux B., 2003. « Territoire », in Levy J. et Lussault M. (eds.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 910-912
- Deletage V., 2006. *Phnom Penh, renaissance d'une capitale sacrifiée*, thèse de doctorat : géographie : Université Bordeaux 3 : 312 p.
- Deleuze G., 2004 (1^{ère} édition : 1986). *Foucault*, Paris, Les Éditions de Minuit, 141 p.
- Delignières V. et Regnauld H., 2007. « Motards, capital spatial et construction identitaire hétérotopique : récits et pérégrinations des motards rennais », *Noroi*, n° 204, pp. 81-94
- Delvert J., 1994 (1^{ère} édition : 1961). *Le paysan cambodgien*, Paris, L'Harmattan, 740 p.
- Derycke P-H., 2009. « Regards sur l'économie urbaine 40 ans de recherches francophones (1965-2007) », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, pp. 239-266
- Derycke P-H., 1970. *L'économie urbaine*, Paris, Puf, 254 p.
- Davis M., 1990. *City of quartz: excavating the future in Los Angeles*, Londres ; New York, Verso, 462 p.
- Dick H. W. et Rimmer P. J., 1998. « Beyond the Third World City: The New Urban Geography of South-east Asia », *Urban Studies*, vol. 35, n° 12, pp. 2303-2321
- Dick H. W. et Rimmer P. J., 2009. *The city in Southeast Asia: patterns, processes and policy*, Honolulu, University of Hawai'i Press, 340 p.
- Dockès P., 1969. *L'espace dans la pensée économique*, Paris, Flammarion, 461 p.
- Dombrow J. et Turnbull G. K., 2004. « Trends in Real Estate Research, 1988-2011: What's Hot and What's Not », *Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 29, n° 1, pp. 47-70
- Douglass M., 1998. « World city formation on the Asia Pacific rim: poverty, everyday forms of civil society and environmental management », in Douglass M. et Friedmann J., 1998. *Cities for citizens: planning and the rise of civil society in a global age*, Londres, John Wiley, pp. 107-137
- Douglass M., 2000. « Mega-urban regions and world city formation: globalisation, the economic crisis and urban policy issues in Pacific Asia », *Urban Studies*, vol. 37 n° 12, pp. 2315-2335

Douglass M. et Huang L., 2007. « Globalizing the City in Southeast Asia: Utopia on the Urban Edge – The Case of Phu My Hung, Saigon », *International Journal of Asia Pacific Studies*, vol. 3, pp. 1-42.

Dhuys J.-F., 1975. *Les promoteurs*, Paris, Seuil, 204 p.

Duclos D., 1973. *Propriété foncière et processus d'urbanisation. 3 – Deux opérations de rénovation urbaine à Paris entre 1958 et 1971*, Paris, CSU, 222 p.

Duclos D., 1978. *La maîtrise du procès de production du cadre bâti. Recherche sur l'évolution des rapports entre les promoteurs, les architectes les bureaux d'études et les entreprises intervenant sur des opérations de logements en région parisienne*, Paris, CSU, 345 p.

Durand-Lasserve A., 1974. *Les facteurs et les mécanismes de croissance de Bangkok à l'époque contemporaine*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 4 : 362 p.

Durand-Lasserve A., 1975. « La croissance de Bangkok et le marché foncier », *Les cahiers d'outre-mer*, n° 109, pp. 16-53

Durand-Lasserve A. et Tribillon J.-F., 1983. « La production foncière et immobilière dans les villes des pays en développement », *Hérodote*, n° 31, pp. 9-37

Durand-Lasserve A., 1984. « Géographie tropicale et géographie du Tiers Monde », *L'espace géographique*, n° 4, pp. 338-340

Durand-Lasserve, 2005. « Politique du Logement », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, CNRS, Geoffrey Payne & Associates, mai 2005, 108 p.

Edwards P., 2007. *Cambodge. The cultivation of a nation, 1860–1945*, University of Hawai'i Press, Honolulu, 349 p.

Eleb M., 1998. « L'habitation, entre vie privée et vie publique » in Segaud M., Bonvalet C. et Brun J., 1998. *Logement et habitat – l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 68-76.

Ennis T. E., 1936. *French policy and developments in Indochina*, Chicago, University of Chicago Press, 230 p.

Evers H.-D. et Korff R., 2000. *Southeast Asian Urbanism. The meaning and Power of Social Space*, Singapour, Institut of Southeast Asian Studies, 268 p.

Faret L., 2003. *Les territoires de la mobilité*, Paris, CNRS, 351 p.

Fauveaud G., 2006. *Les lieux de mémoire(s) à Phnom Penh*, mémoire de Master 1 : géographie : Université Paris 1 : 160 p.

Fauveaud G., 2007. *Les industries de la confection à Phnom Penh : une industrie sans racines ?*, mémoire de Master 2 : géographie : Université Paris 1 : 119 p.

Fauveaud G., 2008, *Des types d'habitats aux modes d'habiter*, Rapport enquête-habitat, Phnom Penh, Bureau des Affaires Urbaines, 127 p.

Fauveaud G., 2010. « Retour sur le drame de l'Île des Diamants : l'investissement immobilier des grands projets urbains à Phnom Penh », *EchoGéo*, [En ligne]

- Fauveaud G., 2012. « Croissance urbaine et dynamiques socio-spatiales des territoires ouvriers à Phnom Penh », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne]
- Fauveaud G., 2012. « À la recherche des savoirs urbains, les enjeux socio-spatiaux du marché du logement à Phnom Penh », *Péninsule*, n° 64, pp. 123-154
- Filloux J., 2006. « La langue des Khmers rouges : une opération sans reste », *Topique*, tome 3, n° 96, pp. 147-157
- Forbes D., 1996. *Asian Metropolis. Urbanisation and the Southeast Asian City*, Melbourne / New York, Oxford University Press, 120 p.
- Friedmann J., 1986. « The World City Hypothesis », *Development and Change*, n° 17, pp. 69-84
- Fijalkow Y. et Lévy J-P, 2008. « Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine (1900-2000) », *Annales de géographie*, n° 662, pp. 20-41
- Fournier J.-M., 2003. « Nouvelles temporalités, changements spatiaux et inégalités sociales. L'exemple des villes pétrolières du Casanare (Colombie) », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne]
- Fournier J.-M., 2008. « Le capital spatial : une forme de capital, un savoir être mobile socialement inégal. L'exemple de l'élite argentine de Punta del Este (Uruguay) », in Séchet R., Garat I et Zeneidi D. (dir.), 2008. *Espaces en Transactions*, PUR, Rennes, pp. 67-91
- Franck M., 2010. « Diffusion spatiale de l'urbanisation et de l'industrialisation et formation d'une région urbaine : le cas de Surabaya, en Indonésie », *Annales de géographie*, n° 671-672, pp. 69-92
- Frey J.-P., 1998. « Le logement comme forme architecturale : une approche typologique » in Segaud M., Bonvalet C. et Brun J., 1998. *Logement et habitat, l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp.51-58
- Fujita M. et Thisse J.-F., 2002. *Economics of agglomeration: cities, industrial location, and regional growth*, New-York, Cambridge University Press, 466 p.
- Fujita M., 1990. *Urban economic theory*, Cambridge, Cambridge University Press, 366 p.
- Gaillard Y. et Thuillier G., 1968. « Qu'est-ce qu'un investissement ? », *Revue Économique*, vol. 19, n° 4, pp. 607-637
- Garreau J, 1991. *Edge city: life on the new frontier*, New-York, Doubleday, 546 p.
- Gaude D. P. S., 2002. *L'administration de l'aménagement du territoire au Cambodge*, thèse de doctorat : droit : Université Paris 1 : 269 p.
- Jones J. W., 2002. « Southeast Asian urbanization and the growth of mega-urban regions », *Journal of Population Research*, vol.19, n° 2, pp. 119-136
- George P., 1961. *Précis de géographie urbaine*, Paris Puf, 279 p.
- George P., 1975. *Précis de géographie économique*, Paris, Puf, 368 p.

- Gerles F., 2008. « L'économie cambodgienne » in Forest A. (dir.), 2008. *Cambodge contemporain*, Paris-Bangkok, IRASEC, Les Indes Savantes, pp. 189-256
- Gervais-Lambony P., 2003. *Territoires citadins : 4 villes africaines*, Paris, Belin, 271 p.
- Ginsburg N.S., 1955. « The Great City in Southeast Asia », *The American Journal of Sociology*, vol. 60, n° 5, pp. 455-462
- Glassman J., 2006. « Primitive accumulation, accumulation by dispossession, accumulation by "extra-economic" means », *Progress in Human Geography*, vol. 30, n° 5, pp. 608-625
- Glasze G., 2004. « Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée » in Buffet F.-N., Davezies L. et Demouveau J.-P. (dir.), 2004. *Les mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, ADEF, pp. 139-159.
- Goldblum C., 1985. *Compartiments et chinatowns, matrices de la ville "moderne" en Asie du Sud-Est*, Paris, École d'Architecture Paris-Villemin, Bureau de la recherche architecturale, École d'architecture Paris-Villemin, 148 p.
- Goldblum C., 1988. « Singapour (1819-1986) : émergence de la ville moderne et mythe rural », *Archipel*, vol. 36, n° 1, pp. 227 – 270
- Goldblum C., 1991. « Compartiments chinois et Chinatowns du Nanyang (Asie du Sud-est) », in Croizé J.C., Frey J.P. et Pinon P., 1991. *Recherche sur la typologie et les types architecturaux*, Paris, L'Harmattan, pp. 179-184.
- Goldblum C., 2005. « Processus d'internationalisation dans la dynamique de développement », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, Institut français d'urbanisme, mai 2005, 25 p.
- Goldblum C. et Franck M., 2007. « Les villes aux marges de la métropolisation en Asie du Sud-Est », *Espace géographique*, tome 36, pp. 229-236
- Goldblum C. et Osmont A., 2008. « Gouvernance urbaine et coopération internationale », in Bellina S., Magro H. et de Villemeur V. (dir.), 2008. *La gouvernance démocratique*, Paris, Karthala, pp. 281-295.
- Goldblum C., 2010. « Dynamique urbaine et métropolisation en Asie du Sud-Est : une perspective à partir de Bangkok et de Singapour », *Annales de Géographie*, n° 671-672, pp. 174-180
- Gottesman E., 2003. *Cambodia After the Khmer Rouge*, New Haven ; Londres, Yale University Press, 428 p.
- Gottman J., 1950. « De l'organisation de l'espace : Considérations de géographie et d'économie », *Revue Économique*, vol. 1, n° 1, pp. 60-71
- Gour C., 1979. « Introduction », *Mondes en développement*, n° 28, pp. 605-608
- Goux J.-F., 1978a. *Éléments d'économie immobilière*, Paris, Economica, 249 p.
- Goux J.-F., 1978b. « Inflation et prix des logements », *Revue d'Économie et de Droit Immobilier*, n° 77, pp. 29-41

- Goux J-F., 1978c. *Éléments d'économie immobilière*, Paris, Economica, 249 p.
- Grafmeyer Y., 1998. « Logement, quartier, sociabilité » in Degaud M., Bonvalet C. et Brun J., 1998. *Logement et habitat – l'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 347-354
- Grafmeyer Y. et Authier J.-Y., 2008 (1^{ère} édition : 1995). *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 127 p.
- Granelle J.-J., 1970. *Espace urbain et prix du sol*, Paris, Sirey, 292 p.
- Granelle J.-J., 1998. *Économie Immobilière. Analyses et Applications*, Paris, Economica, 534 p.
- Granelle J.-J., 2009. *Économie et urbanisme : du foncier à l'immobilier : 1950-2008*, Paris, L'Harmattan, 229 p.
- Granovetter M., 1973. « The strength of weak ties », *American Journal of Sociology*, vol. 78, n° 6, pp. 1360-1380
- Granovetter M., 1983. « The strength of weak ties: a network theory revisited », *Sociological Theory*, vol. 1, pp. 201-233
- Grant Ross H. et Collins D., 2006. *Building Cambodia: "new khmer architecture" 1953-1970*, Bangkok, The Key Publisher Company, 333 p.
- Grebaut L., 2001. *Périphérie en devenir. Évolution et mutation d'un quartier périphérique de la capitale cambodgienne. L'exemple de Chruy Changvar*, mémoire de maîtrise : géographie : Université Michel de Montaigne Bordeaux 3 : 211 p.
- Groslier B. P., 1985. « L'image d'Angkor dans la conscience Khmère », *Seksa Khmer*, n°8, pp. 5-30
- Goulin.C, 1966. *Phnom Penh, étude de géographie urbaine*, thèse de doctorat : géographie : Université de Strasbourg : 242 p.
- Guédez A. et Levy M., 2003. « Logement » in Levy J. et Lussault M., 2003. *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 576-577
- Guerrand R. H., 1987. *Propriétaires et Locataires : les origines du logement social en France (1850-1914)*, Paris, Quintette, 345 p.
- Guigou J-L., 1980. « Le sol et l'espace : des énigmes pour les économistes », *L'Espace Géographique*, n° 1, pp. 17-28
- Guigou J.-L., 1982. *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*, Paris, Economica, 954 p.
- Guillaume A., 2004. « Déconcentration-décentralisation et services urbains », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, Institut d'étude politique de Rennes, septembre 2004, 85 p.
- Guillot X., 2005. « Flux économiques, transferts d'expertises et production immobilière haut de gamme en Asie orientale », *Géocarrefour*, vol. 80, n° 3, pp. 171-181

- Guillot X., 2007. « Singapour : l'urbanisation du Sud dans le prisme de la mondialisation », *Autrepart*, vol. 41, pp. 165-179
- Gumuchian H., Grasset E., Lajarge R. et Roux E., 2003. *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Paris, Economica, 186 p.
- Guyot F., 1968. *Essai d'économie Urbaine*, Paris, Bibliothèque d'Économie Politique, 375 p.
- Haila A., 2002. « State-Present Capitalism: Property and Development Companies in Singapore », *Entreprises et histoire*, n° 30, pp. 63-72
- Halbert L., 2010. *L'avantage métropolitain*, Paris, Puf, 143 p.
- Halbwachs M., 1909. *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*, thèse de doctorat : droit : Paris : 415 p.
- Handley P., 1997. « A Critical View of the Build-Operate-Transfer Privatisation Process in Asia », *Asian Journal of Public Administration*, vol. 19, n° 2, pp. 203-243
- Harvey D. 1985. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanisation*, Baltimore, The Johns Hopkins University Press, 239 p.
- Harvey D., 2001. *Spaces of capital: towards a critical geography*, New York, Routledge, 429 p.
- Harvey D., 2010. *Géographie et capital. Vers un matérialisme historico-géographique*, Paris, Syllepse, 277 p.
- Harvey D., 2011. *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Paris, Amsterdam, 93 p.
- Harvey D., 2012. *Paris, capitale de la modernité*, Paris, Les Prairies Ordinaires, 529 p.
- Hemet G., Kazancigil A. et Prud'homme J.-F. (dir.), 2005. *La gouvernance. Un concept et ses applications*, Paris, Karthala, 228 p.
- Hibou B., 2004. *Le Cambodge : quel modèle concessionnaire ?*, rapport du Fond d'analyse des sociétés politiques (Fasopo), décembre 2004, 77 p.
- Hissler S., 2005. « Prix de l'immobilier résidentiel et sphère financière », *Économie & prévision*, n° 169-170-171, pp. 311-319
- Ho K. C., 1997. « The Global Economy and Urban Society in Pacific Asia », *International Sociology*, n° 12, pp. 275-293
- Ho K. C., 2002. « Globalization and Southeast Asian Urban Futures », *Asian Journal of Social Science*, vol. 30, pp. 1-7
- Hobsbawm E., 2006. « Introduction : Inventer des traditions » in Hobsbawm E. et Ranger T. (dir.), 2006 (1^{ère} édition, 1983), *L'invention de la tradition*, Paris, Amsterdam, pp. 11-25
- Hughes C., 2007. « Cambodia in 2007. Development and Dispossession », *Asian Survey*, n° 1, pp. 69-74

- Huard F. X., 2010. « Un regard critique sur la notion de "chef" dans le jeu social khmer », *Bulletin de l'AEFEK* n° 16, janvier 2010.
- Huy P., 2003. « La maison cambodgienne : choix du terrain, prescriptions et typologies », *Péninsule*, n° 47, pp. 47-92
- Huybrecht E. et Mauret F., 2011. « Phnom Penh (Cambodge). Le renouveau de la planification urbaine », *Urbanisme*, n° 379, pp. 32-36
- Un K., 2006. « State, Society and Democratic Consolidation: The Case of Cambodia », *Pacific Affairs*, vol. 79, n° 2, pp. 225-245
- Ion J., 1970. « La promotion immobilière : du logement à l'habitat », *Cahiers de sociologie du travail*, n° 4, pp. 416-426
- Jaglin S., 2001. « Villes disloquées ? Ségrégation et fragmentation urbaine en Afrique australe », *Annales de Géographie*, n° 619, pp. 243-265
- Jegouzo Y., 2001. « Droit de la ville et droit dans la ville », *Revue Française des Affaires sociales*, vol. 3, n° 3, pp. 55-70.
- Jossifort S., 1998. *L'aménagement de la région métropolitaine du Caire. La contribution des villes nouvelles et des news settlements du désert*, thèse de doctorat : urbanisme : Université Paris-Est : 443 p.
- Jouve B. et Roche Y. (dir.), 2006. *Des flux et des territoires : vers un monde sans États ?*, Québec, Puq, 377 p.
- Juarez Nuñez J. M., 1995. *Croissance périphérique de la ville de Mexico. Aménagement et équipement urbain : le cas de la vallée de Chalco*, thèse de doctorat : étude sur l'Amérique Latine : Université Paris 3 : 375 p.
- Kanharith K., 1997. « 1979, les premiers jours du nouveau Phnom Penh » in *Atelier parisien d'urbanisme, Phnom Penh, développement urbain et patrimoine*, Paris, APUR, pp. 54-53
- Kane S., 2007. *Dictionnaire des Khmers rouges*, Bangkok, IRASEC, 461 p.
- Kaonn V., 1993. *Le Cambodge ou la politique sans les Cambodgiens*, Paris, L'Harmattan, 157 p.
- Kelly, P. F., 2000. *Landscapes of globalization: human geographies of economic change in the Philippines*, Londres / New-York, Routledge, 189 p.
- Kiernan B., 1986. « Les origines du communisme khmer » in Scalabrino C., Kiernan B. et Heder S. R., 1986. *Cambodge : histoire et enjeux : 1945-1985*, Paris, L'Harmattan, pp. 74-111
- Kiernan B., 1998. *Le génocide au Cambodge, 1975-1979. Race, idéologie et pouvoir*, Paris, Gallimard, 730 p.
- Kim J., Lee S.-Y. et Mc. George D., 2002. « The Rise and Fall of Real Estate Trust Institutions in Korea », *2002 AsRES / AREUEA Joint International Conference*, 4-6 juillet 2002, Séoul, Corée du Sud, 25 p.

- King D. A., 2003. « Actually existing postcolonialism: Colonial urbanism and architecture after postcolonial turn », in Bishop R., Phillips J. et Yeo W. (ed.), 2003. *Postcolonial Urbanism – South-east Asian cities and global processes*, Routledge, New-York, pp. 105-120
- Koninck (de) R., 2012. *L'Asie du Sud-Est*, Paris, A. Colin, 382 p.
- Kunstler J. H., 1993. *The Geography of Nowhere: the rise and decline of America's man-made landscape*, New-York, Simon & Schuster, 303 p.
- Le Goix R., 2003. *Les « Gated Communities » aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 1 : 491 p.
- Le Goix R., 2006. « Les gated communities aux États-Unis et en France : une innovation dans le développement périurbain ? », *Hérodote*, n° 122, pp. 107-137
- Lafont J. et Leborgne D., 1974. « L'artisanat du bâtiment : un monde en transition (deuxième partie) », *Économie et statistiques*, n° 56, pp. 17-27
- Lamant P.-L., 1991. « La création d'une capitale par le pouvoir colonial : Phnom Penh », *Péninsule indochinoise – Étude urbaine*, Paris, L'Harmattan, pp. 59-102
- Lancereau P., 1971. « Le marché du logement et la promotion immobilière », *Revue d'économie et de droit immobilier*, n° 44, pp. 3-53
- Lanessan J.-M., 1889. *L'Indo-Chine française*, Paris, Félix Alcan, 756 p.
- Lanessan J.-M., 1895a. *La colonisation française en Indochine*, Paris, Félix Alcan, 360 p.
- Lanessan J.-M., 1895b. *Principes de colonisation*, Paris, Félix Alcan, 283 p.
- Laumonier L., 2004. *Le discours sur les villes en développement. Épistémologie de la notion de ségrégation urbaine*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 7 : 590 p.
- Lazzarotti O., 2006. *L'habiter, la condition géographique*, Paris, Belin, 287 p.
- Le Bayon S. et Péléraux H., 2006. « L'exubérance rationnelle de l'immobilier », *Revue de l'OFCE*, n° 96, pp. 83-114
- Leclère A., 1904. « La fête des eaux à Phnom Penh », *Bulletin de l'École française d'Extrême-Orient*, tome 4, pp. 120-130
- Lefebvre H., 1968. *Le droit à la ville*, Anthropos, Paris, 164 p.
- Lefebvre H., 2000a (1^{ère} édition : 1974). *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 485 p.
- Lefebvre H., 2000b (1^{ère} édition : 1972). *Espace et politique*, Paris, Anthropos, 174 p.
- Lefebvre B. et Mouillart M., 1986. « Logement et épargne des ménages : le modèle FANIE », *Revue Économique*, vol. 37, n° 3, pp. 521-570
- Leitner H. et Sheppard E., 2002. « "The City is Dead, Long Live the Net": Harnessing European Interurban Networks for a Neoliberal Agenda », *Antipode*, vol. 34, n° 3, pp. 483-518

- Lethierry H. (dir.), 2011. *Sauve qui peut la ville. Études Lefebvriennes*, Paris, L'Harmattan, 158 p.
- Leung S., 2006. *Integration and transition – Vietnam, Cambodia and Lao PDR*, IMF, 57 p.
- Lewitz S., 1969. « Note sur la translittération du cambodgien », *Bulletin de l'École française d'Extrême-Orient*, tome 55, pp. 163-169
- Levy J. P., 1995. « Les dynamiques socio-spatiales des marchés immobiliers », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, n° 3, pp. 411-417
- Levy J. et Lussault M., 2003. « Habiter », in Levy J. et Lussault M. (dir.), 2003. *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 440-442
- Levy J., 2003. « Capital spatial » in Levy J. et Lussault M. (dir.), 2003. *Dictionnaire de géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 124-126
- Logan J. et Molotch H., 1987. « The City as a Growth Machine », in Logan J. et Molotch H. (dir.), 1987. *Urban Fortunes. The Political Economy of Place*, Berkeley, University of California Press, pp. 51-98
- Lim S., 1993. *Approche historique de la capitale du Cambodge jusqu'à 1979*, mémoire de D.P.L.G. : école d'architecture de Paris-Belleville : 285 p.
- Lipietz A., 1974. *Le tribut foncier urbain: circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*, Paris, Maspero, 290 p.
- Lisle E. et André A., 1968. « Étude sur l'offre et la demande de créance des ménages », *Consommation*, Annales du Credoc, 56 p.
- Locard H., 1996. *Le « petit livre rouge » de Pol Pot. Les paroles de l'Angkar*, Paris, L'Harmattan, 263 p.
- Lombard D., 1970. « Pour une histoire des villes du Sud-Est asiatique », *Annales E.S.C.*, n° 4, pp. 842-856
- Lombard D., 1995. « À propos de l'histoire des villes d'Asie du Sud-Est », in Clément P., Clément-Charpentier S. et Goldblum C. (dir.), *Cité d'Asie*, Marseille, Parenthèses, pp. 99-106
- Lösch A., 1954 (1^{ère} édition : 1940). *The Economics of Location*, New Haven, Yale University Press, 520 p.
- Lussault M., 2003. « Habitat », in Levy J. et Lussault M. (dir.), 2003. *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 437-438
- Lussault M., 2010. « Ce que la géographie fait au(x) monde(s) », *Tracés*, n° 3, pp. 241-251
- Maisonhaute S., 2004. « Assainissement pluvial autour du Vat Phnom », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, décembre 2004, 116 p.
- Malézieux J., 1990. « Services d'immobilier d'entreprise et mode de production flexible : le cas de l'agglomération parisienne » in Benko G. B. (ed.), 1990. *La dynamique spatiale de l'économie contemporaine*, La Garenne-Colombes, Espace Européen, pp. 309-317

- Mangin D., 2004. *La ville franchisée*, Paris, Éditions de la Villette, 398 p.
- Martin M.-A., 1989. *Le mal cambodgien*, Paris, Hachette, 304 p
- Marx K. et Engels F., 2009, *Le capital : critique de l'économie politique. Livre premier, Le développement de la production capitaliste*, Pantin, Le Temps des cerises, 856 p.
- Mauss M., 2000 (1^{ère} édition : 1950). *Sociologie et anthropologie*, Paris, Puf, 482 p.
- May N. et Veltz P., 1998. *La ville éclatée*, Paris, Éditions de l'Aube, 350 p.
- McGee T. G., 1967. *The Southeast Asian City: A Social Geography of the Primate Cities of Southeast Asia*, Londres, G. Bell & Sons, 204 p.
- McGee T. G., 1971. « Têtes de ponts et enclaves. Le problème urbain et le processus d'urbanisation dans l'Asie du Sud-Est depuis 1945 », *Tiers-Monde*, pp. 115-143
- McGee T. G., 1991. « Emergence of Desakota regions in Asia » in Ginsburg N., Koppel B. M. et McGee T. G. (dir.), 1991. *The extended metropolis: settlement transition in Asia*, Honolulu, University of Hawaii Press, pp. 3-25
- McGee T. G. et Robinson I. M. (ed.), 1995. *The Mega-Urban Regions of Southeast Asia*, Vancouver, UBS Press, 384 p.
- McGee T. G., 2002. « Reconstructing *The Southeast Asian City* in an Era of Volatile Globalization », *Asian Journal of Social Science*, vol. 30, pp. 8-27
- Merlin P. et Choay F. (dir.), 2010. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Puf, 843 p.
- Merlin P. et Prats Y., 2010. « Décentralisation administrative », in Merlin P. et Choay F. (dir.), 2010. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Puf, pp. 224-228
- Mengin F., 2007a. « La présence chinoise au Cambodge. Contribution à une économie politique violente, rentière et inégalitaire », *Étude du CERI*, n°133, février 2007, 43 p.
- Mengin F., 2007b. *Cambodge : la variable chinoise*, Fasopo, 39 p.
- Migozzi J., 1973. *Cambodge. Faits et problèmes de population*, Paris, CNRS, 303 p.
- Mikaelian G., 2008. « Pour une relecture du jeu politique cambodgien : le cas du Cambodge de la reconstruction (1993-2005) », in Forest A. (dir.), 2008. *Cambodge contemporain*, Bangkok, Irasec, pp. 141-188
- Minh B. K., 2007. *Développement financier et croissance économique : le cas des principaux pays de l'ASEAN et du Cambodge*, thèse de doctorat : sciences économiques : Université Lyon 2 : 262 p.
- Molyvann V., 2003. *Modern Khmer Cities*, Phnom Penh, Reyum, 235 p.
- Morin R. et Rochefort M., 1998. « Quartier et lien social : des pratiques individuelles à l'action collective », *Lien social et Politiques*, n° 103, pp. 103-114
- Municipalité de Phnom Penh, Ambassade de France au Cambodge, 2007. *Livre blanc du développement et de l'aménagement de Phnom Penh. Diagnostic économique, social et*

environnemental tendances, prospective et orientations avant-projet de schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh 2020, Phnom Penh, BAU, octobre 2007, 328 p.

Nalbantoglu G. et Wong W. B. T., 1997. *Postcolonial space(s)*, New-York, Princeton University Press, 139 p.

Nam S., 2011. « Phnom Penh: From the Politics of Ruin to the Possibilities of Return », *Traditional Dwellings and Settlements Review*, n° 1, pp. 55-68

Nappi-Choulet I., 1999. *Marketing et stratégie de l'immobilier*, Paris, Dunod, 259 p.

Nappi-Choulet I., 2009. *Les mutations de l'immobilier. De la finance au développement durable*, Paris, Autrement, 304 p.

Navez-Bouchanine F. (dir.), 2003. *La fragmentation en question : des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, 411 p.

Népote J., 1973. *Le palais du roi Norodom I : description et analyse structurale de la symbolique du palais royal de Phnom Penh*, thèse de doctorat d'université : Nanterre : Université de Paris 10 : 354 p.

Népote, J., 1987. « Filiation et psychopathologie de l'enfant et de l'adolescent », *Lieux de l'enfance*, n° 11, pp. 59-75

Népote, J., 1992. *Parenté et organisation sociale dans le Cambodge moderne et contemporain. Quelques aspects et quelques applications du modèle les régissant*, Genève, Olizane, 255 p.

Népote J. et de Vienne M.-S., 1993. *Cambodge, Laboratoire d'une crise. Bilan économique et prospective*, Paris, C.H.E.A.M., 191 p.

Népote J., 2003. « Comprendre la maison cambodgienne », *Péninsule*, n° 47, pp. 5-86

Népote J., 2004. « Comprendre la maison cambodgienne (II) », *Péninsule*, n° 49, pp. 5-95

Nguyen-Marshall V. et al. (ed.), 2012. *The Reinvention of Distinction. Modernity and the Middle Class in Urban Vietnam*, ARI – Springer Asia, vol. 2, 184 p.

North D. C., 1996. *Institutions, institutional change and economic performance*, Cambridge, Cambridge University press, 152 p.

Ong A. et Roy A. (ed.), 2011. *Worlding cities: Asian experiments and the art of being global*, Malden ; Oxford ; Chichester, Wiley-Blackwell, 352 p.

Osmont A. et Goldblum C., 2003. *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala, 300 p.

Osmont A., Goldblum C. et al., 2008. *La gouvernance urbaine dans tous ses états. Analyses et propositions du groupe de réflexion sur la gouvernance urbaine*, Paris, GEMDEV, 79 p.

Ouellet S., 2009. *L'intégration des habitants des quartiers informels dans la ville légale : l'expérience du land sharing à Phnom Penh (Cambodge)*, mémoire de maîtrise : droit international : Université de Québec à Montréal : 158 p.

- Pagaran L. N., 2001. *Making Decentralization Work: Building Local Institutions in Cambodia*, thèse de doctorat : philosophie : Massachusetts Institute of Technology : 217 p.
- Paquot T., 2005. « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... », *Informations sociales*, n° 123, pp. 48-54
- Paquot T., 2009. *L'espace public*, Paris, La découverte, 128 p.
- Peck J. et Tickell A., 2002. « Neoliberalizing Space », *Antipode*, vol. 34, n° 3, pp. 380-404
- Percival T. et Waley P., 2012. « Articulating Intra-Asian Urbanism: The Production of Satellite Cities in Phnom Penh », *Urban Studies*, n° 13, pp. 2873–2888
- Peyroux E., 2000. *Politiques d'habitat et pratiques résidentielles à Windhoek (Namibie) : recompositions sociales et spatiales des périphéries d'une ville post-apartheid*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 10 : 429 p.
- Phoeun M., 1991. « Le phénomène urbain dans le Cambodge post-angkorien », *Péninsule Indochinoise – études urbaines*, Paris, L'Harmattan, pp. 39-57
- Pierdet C., 2005. « La symbolique de l'eau dans la culture cambodgienne : fête des eaux et projets urbains à Phnom Penh », *Géographie et culture*, n° 56, pp. 5-22
- Pierdet C., 2008a. « Digue et remblais de Phnom Penh (Cambodge) par-delà les crises. La pérennité d'une capitale fluviale endiguée en question » in Vallat C. (dir.), 2008. *Pérennité urbaine, ou la ville par-delà ses métamorphoses. Volume 1 – Traces*, Paris, L'Harmattan, pp. 131-146
- Pierdet C., 2008b. *Les temporalités de la relation ville-fleuve à Phnom Penh : la fixation d'une capitale fluviale par la construction d'un système hydraulique (1865-2005)*, thèse de doctorat : géographie : Université Paris 1 : 589 p.
- Pierdet C., 2008c. « Marges aquatiques et politiques urbaines au centre de Phnom Penh (Cambodge) », *Autrepart*, n° 45, pp. 123-136
- Pierdet C., 2008d. « Les infrastructures hydrauliques de Phnom Penh (Cambodge) face au risque d'inondation depuis 1979 », *Environnement Urbain*, vol. 2, pp. 90-106
- Pierdet, C., 2011. « Les investisseurs privés et la recomposition du rapport centre-périphérie à Phnom Penh (Cambodge) depuis les années 1990 », *Annales de Géographie*, n° 681, pp. 486-508
- Poon M., 2009. « "Aux origines était la bulle". La mécanique des fluides des subprimes », *Mouvements*, n° 58, pp. 177-190
- Pouyllau M., 1998. « Structures urbaines et modèle territorial de Hanoi », *Mappemonde*, n° 52, pp. 30-34
- Preteceille E. et Briquet J.-L., 1989. « Les marxistes et la question urbaine », *Politix*, vol. 2, n° 7-8, pp. 24-29
- Procheasas, 2005. *Cambodge : population et société d'aujourd'hui*, Paris, L'Harmattan, 312 p.

- Prum V., 2005. « Reforming Cambodian Local Administration: Is Institutional History Unreceptive for Decentralization? », *Forum of International Development Studies*, n° 30, pp. 97-121
- Pujol C., 2009. « L'expérience urbaine des piqueteras à Rosario (Argentine), au-delà du quartier », *Politique et Sociétés*, vol. 28, n° 1, pp. 167-192
- Quertamp F., 2004. *La population urbaine au Viet Nam : Définition, répartition et évolution entre 1979 et 1999*, IMV, décembre 2004, 57 p.
- Quertamp F., 2010. « La périurbanisation de Hanoi. Dynamiques de la transition urbaine vietnamienne et métropolisation », *Annales de Géographie*, n° 671-672, pp. 93-119
- Raffestin C., 1980. *Pour une géographie du pouvoir*, Paris, Librairies Techniques, 249 p.
- Renard V., 1975. « Allocation des sols urbains : modèles et réalité », *Revue Économique*, vol. 26, n° 1, pp. 91-110
- Renard V., 2005. « Outils financiers du développement urbain », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, CNRS, juin 2005, 41 p.
- Retaillé D., 2005. « L'espace mobile », in Antheaume B. et Giraut F. (éd.), 2005. *Le territoire est mort. Vive les territoires ! Une (re) fabrication au nom du développement*, Paris, IRD, pp. 175-202
- Rey-Debove J. et Rey A., 2006. *Le Petit Robert de la langue Française*, Paris, Dictionnaire Le Robert, 2949 p.
- Rhein C. et Elissalde B., 2004. « La fragmentation sociale et urbaine en débats », *L'information géographique*, vol. 68, n° 2, pp. 115-126
- Richer P., 2009. *Le Cambodge de 1945 à nos jours*, Paris, Presse de la Fondation nationale des sciences politiques, 213 p.
- Rippol F. et Veschambre V., 2005. « Sur la dimension spatiale des inégalités : contribution aux débats sur la "mobilité et le capital spatial" », in Arlaud S., Jean Y. et Royoux D., 2005. *Rural-Urbain. Nouveaux liens, nouvelles frontières*, Pur, Rennes, pp. 467-481
- Rochigneux G. (dir.), 2005. *Cambodge soir. Chroniques sociales d'un pays au quotidien*, Phnom Penh, Irasec / Les Éditions du Mékong / Aux lieux d'être, 222 p.
- Ros L., 2000. *Architecture moderne à Phnom Penh : 1954-1970*, mémoire de D.P.L.G. : école d'architecture de Paris-Belleville : 161 p.
- Rosanvallon P., 1995. *La nouvelle question sociale*, Paris, Seuil, 222 p.
- Rosemberg-Lasorne M., 1997. « Marketing urbain et projet de ville : parole et représentations géographiques des acteurs », *Cybergeog : European Journal of Geography* [En ligne]
- Roy A., 1981. « Capital immobilier, propriétaires fonciers et aménagement de la ville : le cas du Quartier Saint-Jean-Baptiste à Québec », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 25, n° 64, pp. 133-148.

Rüland J. (éd.), 1996. *The Dynamics of Metropolitan Management in Southeast Asia*, Singapour, Institute of Southeast Asia, 260 p.

Saïd E. W., 1980. *L'Orientalisme : l'Orient créé par l'Occident*, Paris, Seuil, 392 p.

Samphan K., 1959. *L'économie du Cambodge et ses problèmes d'industrialisation*, thèse de doctorat : sciences économiques : Université Paris 1 : 198 p.

Sanjuan T., 2010, « La rue en Asie », *EchoGéo* [En ligne], n°12

Saphan L., 2007. *Renaissance des espaces publics à Phnom Penh : processus d'appropriations urbaines et dynamiques de la citadinité des nouveaux habitants de la capitale cambodgienne*, thèse de doctorat : anthropologie urbaine : Université Paris 10 : 401 p.

Sarraut A., 1923. *La mise en valeur des colonies françaises*, Paris, Payot, 655 p.

Sassen S., 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton, Princeton University Press, 397 p.

Sayarath C., 2005. *Vientiane, portrait d'une ville en mutation*, Paris, Éditions Recherches, 306 p.

Scott A. J. (dir.), 2001. *Global City Region: Trends, Theory, Policy*. Oxford, Oxford University Press, 467 p.

Segaud M., 2010 (1^{ère} édition : 2007). *Anthropologie de l'espace. Habiter, fonder, distribuer, transformer*, Paris, Armand Colin, 245 p.

Sélaudoux J.-F. et Roufiol J., 2005. *Le marché immobilier*, Paris, Puf, 126 p.

Shatkin G., 1998. « "Fourth World" Cities in the Global Economy: The Case of Phnom Penh, Cambodia », *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 22, pp. 378-393

Shatkin, G., 2006. « Global cities of the South: Emerging perspectives on growth and inequality », *Cities*, vol. 24, n° 1, pp. 1-15

Shatkin, G., 2008. « The city and the bottom line: urban megaprojects and the privatization of planning in Southeast Asia », *Environment and planning A*, vol. 40 n° 2, pp. 383-401

Shatkin, G., 2011. « Planning Privatopolis: Representation and Contestation in the Development or Urban Integrated Mega-Projects », in Roy A. et Ong A., 2011. *Worlding Cities: Asian Experiments and the Art of Being Global*, Malden, Wiley-Blackwell, pp. 77-97

Shawcross W., 1979. *Side-show: Kissinger, Nixon and the destruction of Cambodia*, New York, Pocket Books, 464 p.

Sher S., 2003. « Le parallèle éminemment douteux entre l'angkar révolutionnaire et Angkor », *Aséanie*, n° 11, pp. 21-37

Sierra A. et Tadié J., 2008. « Introduction », *Autrepart*, n° 45, pp. 3-13

- Sierra A., Peyronnie K. et Fauveaud G., 2011. « Les villes du Sud : un objet des sciences du territoire ? Considérations à partir du recensement des thèses françaises sur les villes du Sud (1994-2010) » in CIST, 2011. *Fonder les sciences du territoire*, Paris, Gis-CIST, pp. 437-443
- Simon-Barouh I. et Tan Kim Pho Y., 1990. *Le Cambodge des Khmers Rouges. Chronique de la vie quotidienne*, Paris, L'Harmattan, 317 p.
- Slocumb M., 2003. *The People's Republic of Kampuchea, 1979-1989. The Revolution after Pol Pot*, Chiang Mai, Silkworm Books, 369 p.
- Sliwinski M., 1995. *Le génocide Khmer Rouge, une analyse démographique*, Paris, L'Harmattan, 174 p.
- Smith D. A., 2004. « Les villes mondiales en Asie orientale : analyse empirique et conceptuelle », *Revue internationale des sciences sociales*, n° 181, pp. 447-461
- Smith N., 1990. *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. Oxford, Basil Blackwell, 219 p.
- Smith N., 1996. *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, Londres ; New York, Routledge, 262 p.
- Stébé J.-M. et Marchal H., 2010. *Sociologie urbaine*, Paris, Armand Colin, 222 p.
- Soja E.-W., 1996. *Thirdspace: journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places*, Oxford, Blackwell, 334 p.
- Soumahoro C., 1996. *Formes et rythmes d'expansion de l'habitat locatif populaire à Abidjan (1920-1992)*, thèse de doctorat d'université : urbanisme : Université Grenoble 1 : 487 p.
- Springer, S. D., 2009. *Neoliberalizing Violence: (Post)Marxian Political Economy, Poststructuralism, and the Production of Space in 'Postconflict' Cambodia*, Vancouver, University of British Columbia, 2009, 405 p.
- Springer S. D., 2011. « Articulated neoliberalism: the specificity of patronage, kleptocracy, and violence in Cambodia's neoliberalization », *Environment and Planning A*, vol. 43, pp. 2554-2570.
- Springer S. D. et al., 2012. « Anarchist Geographies », *Antipode*, vol. 44, n° 5, pp. 1579-1754
- Stetten G. et Picard I., 2005. « Plan d'action sur le réseau de drainage et d'assainissement », *Étude préalable à l'élaboration du schéma directeur d'urbanisme de Phnom Penh à l'horizon 2020*, Phnom Penh, Agence Desaix, janvier 2005, 81 p.
- Stock M., 2004. « L'habiter comme pratique des lieux géographiques. », *EspacesTemps.net* [en ligne]
- Stock M., 2007. « Théorie de l'habiter. Questionnement », in Paquot T., Lussault M. et Younès C. (dir), 2007. *Habiter, le propre de l'humain*, Paris, La Découverte, pp. 103-125
- Suryadinata L., 1995. *Prominent Indonesian Chinese: biographical sketches*, Singapore, Institute of Southeast Asian Studies, 302 p.

- Swyngedouw E. et Kaika M., 2005. « La production de modernités urbaines "glocales" : explorant les failles dans le miroir », *Géographie, Économie, Société*, vol. 7, pp. 155-176
- Taillard C., 2009. « Un exemple réussi de régionalisation transnationale en Asie orientale : les corridors de la Région du Grand Mékong », *L'Espace géographique*, vol. 38, pp. 1-16
- Tall S. M., 2000. *Les investissements immobiliers à Dakar des émigrés Sénégalais. Émergence d'un nouvel acteur et mutations de l'espace urbain*, thèse de doctorat : géographie : Université de Strasbourg 1 : 553 p.
- Tan D., 2006. *La diaspora chinoise du Cambodge. Histoire d'une identité recomposée*, mémoire de Master 2 : étude politique : IEP : 241 p.
- Te S., 2007. « Good Governance in Cambodia: Exploring the Link between Governance and Poverty Reduction », *Yokohama journal of social sciences*, n° 11, pp. 65-76
- Thibault C., 2001. « Terres spoliées, terres minées. Les obstacles au retour des réfugiés cambodgiens et les contraintes de la reconstruction nationale », in Cambrézy L., Lassailly-Jacob V. (ed.), 2001. *Populations réfugiées : de l'exil au retour*, Paris, IRD, pp. 353-376
- Thibault C., 2007. « L'état des déplacements sous contrainte au Cambodge en 1998 », *L'Information géographique*, vol. 71, pp. 87-90
- Tidjani Alou M., 2008. « La dimension territoriale de la décentralisation », in Bellina S., Magro H. et Villemeur (de) V. (dir.), 2008. *La gouvernance démocratique*, Paris, Karthala, pp. 281-295
- Tissandier P., 2010. « Réorganisation spatiale à Vientiane : entre ouverture économique et importation de modèles de développement urbain », *Annales de géographie*, n° 671-672, pp. 120-136
- Topalov C., 1968. *Introduction à une recherche sociologique sur les promoteurs immobiliers : étude préliminaire à l'élaboration d'une typologie*, Paris, Centre de Sociologie Urbaine, 123 p.
- Topalov C., 1973. *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, Mouton, 413 p.
- Topalov C., 1984. *Le profit, la rente et la ville. Eléments de théorie*, Paris, Economica, 233 p.
- Topalov C., 1992. « Le centre de sociologie urbaine », *Politix*, vol. 5, n° 20, pp. 195-201
- Kato T., Kaplan J. A., Sophal C. et Sopheap R., 2000. *Cambodia: Enhancing Governance for Sustainable Development*, Phnom Penh, CDRI, working paper 14, 43 p.
- Tranin S., 2005. *Les ONG occidentales au Cambodge. La réalité derrière le mythe*, Paris, L'Harmattan, 260 p.
- Turner M., 2002. « Deconcentration in Cambodia », *Public Administration And Development*, n° 4, vol. 22, pp. 353-364
- Yao T., 1997. « 1979-1990, le retour et la réorganisation de la vie urbaine » in Atelier parisien d'urbanisme, *Phnom Penh, développement urbain et patrimoine*, Paris, APUR, pp. 54-59.

- Velut S. et Ghorra-Gobin C., 2006. « Les rapports public-privé, enjeu de la régulation des territoires locaux », *GéoCarrefour*, vol. 81, n° 2, pp. 99-104
- Viaro A., 1992. « Le compartiment chinois est-il chinois ? », *Architecture et Culture*, n° 27-28, pp. 139-150
- Vieille P., 1970. *Marché des terrains et société urbaine. Recherche sur la ville de Téhéran*, Paris, Anthropos, 316 p.
- Vienne (de), M.-S., 2008. « Les Chinois au Cambodge : des champs de la mort à la jungle des affaires (1970-2007) », *Péninsule*, n° 56, pp. 167-195
- Vienne (de), M.-S., 2012. « Le Cambodge entre réalité économique et fiction statistique (1990-2010) », *Péninsule*, n° 64, pp. 197-218
- Wakita Y. et Shiraishi H., 2007. « Consideration on Space Organisation of Shophouse and Block Formation in Phnom Penh, Cambodia », *Journal of Architecture and Planning*, n° 616, pp. 7-14
- Wakita Y. et Shiraishi H., 2008. « Utilization of Exterior Space on the Urban Blocks in Phnom Penh, Cambodia », *Journal of Architecture and Planning*, n° 631, pp. 1939-1945
- Wakita Y. et Shiraishi H., 2010. « Spatial Recomposition of Shophouses in Phnom Penh, Cambodia », *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, vol. 9, n° 1, pp. 207-214
- Wright G. et Rabinow P., 1982. « Savoir et pouvoir dans l'urbanisme moderne colonial d'Ernest Hébrard », *Les cahiers de la recherche architecturale*, n° 9, pp. 26-43
- Wright G., 1987. « Tradition in the Service of Modernity: Architecture and Urbanism in French Colonial Policy, 1900-1930 », *The Journal of Modern History*, vol. 59, n° 2, pp. 291-316
- Wright G., 1991. *The politics of design in french colonial urbanism*, Chicago, University of Chicago Press, 389 p.
- Willmott W. E., 1966. « History and sociology of the Chinese in Cambodia prior to the French protectorate », *Journal of Southeast Asian History*, n° 7, pp. 15-38
- Zerbane A., 1995. *Sol et logement urbains à Meknès (Maroc)*, thèse de doctorat : géographie : Université Toulouse 2 : 335 p.

Table des illustrations

Cartes

Carte 1 : Le Cambodge dans sa région.....	17
Carte 2 : Un système urbain macrocéphale au Cambodge	21
Carte 3 : La localisation des lieux d'enquêtes à Phnom Penh, en périphérie des espaces densément urbanisés.....	29
Carte 4 : Phnom Penh : une urbanisation au cœur d'un site fluvial	37
Carte 5 : La localisation des zones enquêtées en 2008 au sein de la périphérie nord (Tuol Sangke) de Phnom Penh.....	40
Carte 6 : Localisation des zones enquêtées en 2009 au sein de la périphérie sud-est (Chbar Ampeul) de Phnom Penh.....	42
Carte 7 : La localisation des zones enquêtées en 2009 au sein de la périphérie ouest (Teuk Tla) de Phnom Penh	43
Carte 8 : La croissance de Phnom Penh de 1866 à 1993.....	81
Carte 9 : Le plan d'urbanisme de Phnom Penh réalisé par H. Hébrard en 1925 et publié dans la revue <i>L'éveil économique</i>	87
Carte 10 : La carte topographique de Phnom Penh en 1950	91
Carte 11 : Le plan de Phnom Penh de 1972 évoquant une planification urbaine défensive face à l'avancée des Khmers rouges	99
Carte 12 : Une multiplication des projets urbains depuis les années 1990 au centre comme en périphérie.....	123
Carte 13 : Évolution du centre ancien : entre lieu de prestige et émergence d'un <i>central business district</i>	128
Carte 14 : Un redéploiement des aménagements urbains sous le Sangkum Reastr Niyum	130
Carte 15 : L'émergence d'un centre économique à proximité des Quatre-Bras	133
Carte 16 : L'installation des villes-satellites sur les espaces lacustres de Phnom Penh.....	141
Carte 17 : Le développement de nouvelles centralités et l'émergence de nouvelles articulations territoriales	151
Carte 18 : Une multiplication des remblais en zone périurbaine.....	182
Carte 19 : La construction de <i>borey</i> depuis les années 1990 dans la zone périphérique ouest de Phnom Penh : une densification des espaces interstitiels.....	185
Carte 20 : L'attractivité de la capitale sur ses provinces proches.....	233
Carte 21 : Des variations de densité de population entre 1998 et 2008 au profit des périphéries et au détriment de la ville-centre.....	240
Carte 22 : L'évolution et la répartition géographique des permis de construire des propriétés de moins de 1 500 m ² enregistrés au cadastre entre 2000 et 2008.....	241
Carte 23 : L'estimation des prix fonciers de Phnom Penh par l'agence immobilière Bonna Realty en 2009.....	349
Carte 24 : Une cartographie des prix fonciers de Phnom Penh fournie par l'agence CPL en 2009.....	351
Carte 25 : Un système spatio-informationnel du champ immobilier de la métropole à l'espace local.....	421
Carte 26 : La localisation des toponymes utilisés	495

Photographies

Photographie 1 : Une série de compartiments chinois	37
Photographie 2 : Des villas au sein d'un quartier fermé en périphérie.....	37
Photographie 3 : Un compartiment chinois récemment construit	37
Photographie 4 : Des logements précaires le long d'une voie ferrée en périphérie	37
Photographie 5 : Une maison en bois sur pilotis	37
Photographie 6 : Un condominium récemment achevé dans la ville-centre	37
Photographie 7 : Une série de chambres ouvrières récemment construite en périphérie	37
Photographie 8 : Des maisons jumelles au sein d'un quartier fermé de la ville-centre.....	37
Photographie 9 : L'élévation du bâti à Phnom Penh : une marque de l'évolution des processus d'urbanisation	120
Photographie 10 : La construction de tours de grande hauteur comme signe de l'émergence d'un <i>central business district</i> au nord de Phnom Penh.....	125
Photographie 11 : La construction du projet de Diamond Island : l'évocation d'une « poldérisation »	137
Photographie 12 : Une vue de Camko City depuis les zones inondables environnantes	143
Photographie 13 : Le projet de Grand Phnom Penh International City : l'avancée du front d'urbanisation au nord de la ville	143
Photographie 14 : Le projet de Ciputra à Hanoi.....	144
Photographie 15 : Des espaces de bureaux récemment occupés au sein du projet de Grand Phnom Penh International City.....	146
Photographie 16 : Le site de construction de Grand Phnom Penh International City sous haute surveillance.....	146
Photographie 17 : L'entrée gardée du secteur d'habitations de Camko City	148
Photographie 18 : Une vue de l'intérieur du secteur d'habitations de Camko City	149
Photographie 19 : Un exemple de diffusion de la modernité urbaine au sein des espaces publics de Phnom Penh.....	156
Photographie 20 : Un particulier remblayant son terrain	180
Photographie 21 : Les prémices de l'urbanisation : un paysage dunaire.....	181
Photographie 22 : L'entrée d'un <i>borey</i> en périphérie de la ville.....	184
Photographie 23 : Une route bordée par des <i>borey</i> à Teuk Tla	187
Photographie 24 : Une perspective rectiligne à l'intérieur d'un <i>borey</i> à Teuk Tla.....	187
Photographie 25 : Une annonce publicitaire, située sur le bord de la route, pour des compartiments chinois en vente à Chbar Ampeul, en périphérie de Phnom Penh.....	194
Photographie 26 : Un affichage sur la voie publique montrant l'enregistrement au cadastre d'un <i>borey</i> à Chbar Ampeul 2, en périphérie sud-est de Phnom Penh	197
Photographie 27 : Des logements nommés « métis » par le promoteur dans un <i>borey</i> de la périphérie nord de Phnom Penh	199
Photographie 28 : Un centre commercial à l'intérieur d'un <i>borey</i> en périphérie de Phnom Penh.....	200
Photographie 29 : La construction d'espaces récréatifs pour les habitants dans un <i>borey</i> : une salle des fêtes et une salle de musculation	201
Photographie 30 : De nouveaux types de logements proposés au sein des <i>borey</i> situés en périphérie de Phnom Penh.....	202
Photographie 31 : La maison appartenant au propriétaire du <i>borey</i> New World	207
Photographie 32 : L'entrée du <i>borey</i> Peng Huoth : un imposant marquage spatial du prestige du promoteur	208
Photographie 33 : Les quartiers péricentraux de plus en plus exigus.....	213

Photographie 34 : Des remblais qui effacent l'occupation antérieure de l'espace	214
Photographie 35 : Une recherche esthétique dans l'évolution des formes architecturales des nouveaux compartiments chinois en périphérie	215
Photographie 36 : L'émergence de nouvelles formes de logements individuels : des processus de transferts diffus d'une architecture internationalisée	216
Photographie 37 : Série de logements ouvriers attenants aux usines en périphérie nord de Phnom Penh	217
Photographie 38 : L'arrière d'un bâtiment vétuste abritant des chambres ouvrières en périphérie ouest de Phnom Penh	218
Photographie 39 : La construction de logements ouvriers sous une maison sur pilotis et dans sa cour.....	219
Photographie 40 : La construction de chambres ouvrières au premier étage d'un compartiment chinois	220
Photographie 41 : Un paysage végétal et de faibles densités du bâti en zone périurbaine.....	252
Photographie 42 : Une faible occupation des espaces arrière dans un <i>borey</i> de Tuol Sangke	254
Photographie 43 : Une occupation dense des espaces arrière dans un <i>borey</i> de Prek Pra.....	254
Photographie 44 : L'agrandissement des logements par empiètement sur le trottoir dans un <i>borey</i>	256
Photographie 45 : L'occupation d'une partie de la voirie par une famille dans un <i>borey</i>	256
Photographie 46 : Un auvent collectif dans un <i>borey</i>	257
Photographie 47 : Un espace récréatif à proximité d'un <i>borey</i> en périphérie.....	259
Photographie 48 : La pratique du tissage au sein d'une cour dans un secteur d'habitations périurbain en voie d'intégration à Teuk Tla.....	260
Photographie 49 : Le transfert de vêtements de l'usine vers l'habitation du contremaître	261
Photographie 50 : La récupération auprès du directeur des vêtements par une villageoise	261
Photographie 51 : Une sortie d'usine en fin de journée dans un <i>borey</i> de Teuk Tla	262
Photographie 52 : Une zone de maraîchage en bordure du front d'urbanisation à Nirouth.....	263
Photographie 53 : Un espace périphérique à Chbar Ampeul où se pratiquent des activités agricoles et de cueillettes	263
Photographie 54 : Le maintien d'activités du secteur primaire au sein des interstices vides d'urbanisation à Teuk Tla	264
Photographie 55 : Les ouvrières de la confection restent à la porte d'un restaurant de quartier	282
Photographie 56 : Un secteur d'habitations précaire victime des écroulements de berges.....	288
Photographie 57 : Le remontage d'une maison à quelques mètres des berges du Tonlé Bassac, qui menacent de s'écrouler	289
Photographie 58 : Une initiative privée pour freiner l'érosion.....	292
Photographie 59 : Une pompe à moteur puisant de l'eau dans le Tonlé Bassac.....	293
Photographie 60 : ... et l'acheminant vers un château d'eau privé	293
Photographie 61 : Un secteur d'habitations précaire inondé vu d'un <i>borey</i> exondé	294
Photographie 62 : Le même secteur d'habitations vu de l'intérieur.....	295
Photographie 63 : Un effet de cuvette causé par des remblaiements à répétition	295
Photographie 64 : Une multiplication des projets récents pour un enclavement des quartiers plus anciens.....	296
Photographie 65 : Une rupture morphologique entre un <i>borey</i> et un secteur d'habitations majoritairement constitué de logements ouvriers.....	297
Photographie 66 : Une cuisine de plats à vendre dans la rue à l'intérieur d'un logement.....	298
Photographie 67 : L'intérieur des logements : de nouveaux espaces de cour ?	298

Photographie 68 : Une voirie précaire dans un secteur d'habitations périphérique principalement constitué de logements ouvriers à Teuk Tla	327
Photographie 69 : Une voirie récente dans un quartier pavillonnaire périphérique de Teuk Tla ...	328
Photographie 70 : La construction d'un pont précaire par les habitants dans le <i>sangkat</i> Chbar Ampeul 2	329
Photographie 71 : Une mobilisation communautaire supervisée par une association	329

Tableaux

Tableau 1 : Le nombre d'entretiens par types de logements en fonction des secteurs d'habitations.....	39
Tableau 2 : La répartition de l'échantillon de ménages interrogés dans la zone nord de Phnom Penh en 2008 en fonction des secteurs d'habitations retenus.....	39
Tableau 3 : La répartition de l'échantillon de ménages interrogés dans les zones sud-est (Chbar Ampeul) et ouest (Teuk Tla) de Phnom Penh en 2009	41
Tableau 4 : Les approches immobilières et les approches spatiales dominantes correspondantes...	71
Tableau 5 : Les modes de certification de la propriété immobilière en fonction des secteurs d'habitations (%)	205
Tableau 6 : L'origine géographique des habitants périphériques avant leur arrivée dans ces périphéries (%)	231
Tableau 7 : Les lieux de naissance des membres des couples principaux interrogés à Chbar Ampeul et à Teuk Tla (%).....	235
Tableau 8 : La localisation du précédent logement en fonction des trois espaces périphériques étudiés (%).....	237
Tableau 9 : Les durées moyennes des temps d'occupation du logement actuel en fonction de la localisation du précédent logement habité (en nombre d'années)	237
Tableau 10 : Le rapport entre le nombre de propriétaires et de locataires au sein des périphéries étudiées (%)	243
Tableau 11 : La principale raison du dernier emménagement au sein des périphéries étudiées (%)	245
Tableau 12 : La principale raison du dernier emménagement au sein des secteurs d'habitations identifiés (%)	246
Tableau 13 : La localisation du précédent logement en fonction des secteurs d'habitations (%) ..	248
Tableau 14 : La moyenne des temps d'occupation du logement actuel en fonction de la localisation du précédent logement (en nombre d'années)	248
Tableau 15 : Les revenus moyens par groupes d'activités en périphérie.....	269
Tableau 16 : Les profils économiques des ménages au sein des périphéries étudiées	269
Tableau 17 : Les activités principales des ménages par périphéries étudiées (%)	270
Tableau 18 : Les profils économiques des ménages en fonction des secteurs d'habitations.....	273
Tableau 19 : Les types d'activité principale en fonction des secteurs d'habitations (%)	275
Tableau 20 : La localisation de l'activité principale des ménages dans les espaces périphériques.....	278
Tableau 21 : Les localisations des activités principales des ménages	279
Tableau 22 : Un très faible recours à l'emprunt	345
Tableau 23 : Les moyens d'accès aux connaissances spatiales qui ont conduit les ménages à emménager dans leur logement actuel	389
Tableau 24 : L'origine des informations spatiales obtenues auprès des réseaux de filiation	393

Tableau 25 : La période de retour ou d'arrivée dans la ville après la chute du régime khmer rouge.....	399
Tableau 26 : Les types de pratiques ayant amené l'emménagement dans l'espace habité actuellement (%)	402
Tableau 27 : L'expérience résidentielle des membres des couples principaux interrogés (%)	405

Schémas

Schéma 1 : Les principales étapes du processus de production d'un bien résidentiel	75
Schéma 2 : Une série de compartiments dans un <i>borey</i> localisé dans le <i>sangkat</i> Tuol Sangke, en périphérie nord de Phnom Penh	189
Schéma 3 : Une série de compartiments dans le <i>sangkat</i> Teuk Tla	189
Schéma 4 : Le plan de coupe d'un <i>borey</i> de Tuol Sangke	189
Schéma 5 : Une série de compartiments dans le <i>sangkat</i> Chbar Ampeul 2	191
Schéma 6 : La densification d'un espace péricentral de Phnom Penh entre 1990 et 2008.....	211
Schéma 7 : La superposition des approches morphologique et socio-spatiale des espaces urbains.....	226
Schéma 8 : L'organisation administrative et technique de la Municipalité de Phnom Penh.....	310
Schéma 9 : Une illustration simplifiée des relations entre les représentants de chaque niveau territorial.....	320
Schéma 10 : Les responsabilités des autorités territoriales et les relations entre acteurs au sein des espaces locaux de Phnom Penh.....	335
Schéma 11 : L'interdépendance des différentes formes de capitaux pour les individus et les groupes évoluant dans un champ spécifique.....	361
Schéma 12 : Les correspondances entre types de compétences, de connaissances et de formes de capitaux dans le champ de l'immobilier	385
Schéma 13 : Une typologie indicative des investisseurs immobiliers.....	386

Illustrations

Illustration 1 : Un exemple de réalisation architecturale sous le Sangkum Reastr Niyum : le stade olympique.....	94
Illustration 2 : Le projet du Front du Bassac vers le début des années 1960	131
Illustration 3 : Le schéma directeur de Diamond Island	135
Illustration 4 : Une représentation publicitaire de la transformation des espaces de berges du Tonlé Bassac qui font face à Diamond Island	139
Illustration 5 : La représentation publicitaire des habitats de type « Manhattan » dans le projet Grand Phnom Penh International City	147
Illustration 6 : La représentation graphique du projet Camko City fini	148
Illustration 7 : Un document sommaire montrant la division des lots au sein d'un futur <i>borey</i> , les types de construction prévus et les noms de certains acheteurs.	195
Illustration 8 : Un projet de <i>borey</i> développé par la compagnie locale Ly Hour Investment.....	198
Illustration 9 : Une progression rapide de l'écroulement des berges du Tonlé Bassac à Chbar Ampeul 2.....	290

Graphiques

Graphique 1 : Le lien entre l'expérience résidentielle et la capitalisation immobilière	406
---	-----

Graphique 2 : Les types d'accès aux connaissances spatiales sollicités en fonction de l'expérience résidentielle des ménages (%)	413
--	-----

Annexes

Annexe 1 : Le questionnaire de l'enquête habitat réalisée en 2008 au sein des <i>sangkat</i> Tuol Sangke et Russey Keo de Phnom Penh.....	439
Annexe 2 : Le Questionnaire de l'enquête réalisée en 2009 au sein des <i>sangkat</i> Chbar Ampeul 2, Prek Pra et Teuk Tla.....	443
Annexe 3 : Le récit de vie d'un entrepreneur montant de Phnom Penh.....	447
Annexe 4 : Les pratiques immobilières d'un courtier important de Phnom Penh.....	451

Table des matières

Remerciements.....	3
Notes sur la transcription de l'alphabet khmer à l'alphabet latin.....	5
Notes sur la retranscription d'entretiens	5
Sommaire.....	7
Introduction générale - La reconstruction d'une capitale brisée : investir dans la ville et réinvestir les espaces urbains	9
1) Produire et investir dans la ville	9
2) L'Asie du Sud-Est : des marchés immobiliers dynamiques	16
3) Les périphéries : des espaces à inventer	26
4) L'immobilier : un champ d'investigation au croisement des dynamiques institutionnelles, entrepreneuriales et citoyennes	32
a. Facilités et difficultés du terrain, ou l'opacité du champ immobilier.....	32
b. L'enquête par questionnaire : croiser les approches quantitatives et qualitatives	34
c. Une approche qualitative des trajectoires résidentielles : interroger le rapport à l'espace.....	44
d. L'observation participante comme moyen de s'approprier la structuration du champ institutionnel..	44
e. Les entretiens individuels.....	45
 PREMIÈRE PARTIE - CONQUÉRIR ET PRODUIRE LES ESPACES URBAINS : IMMOBILIER, PRIVATISATION ET MÉTROPOLISATION	49
 Chapitre 1 - L'immobilier : une question éminemment socio-spatiale.....	51
1) Les recherches sur l'immobilier : entre enjeux économiques, problèmes de localisation et jeux d'acteurs.....	52
a. L'économie immobilière ou l'importance des paradigmes néo-classiques.....	52
b. Les critiques portées aux approches rationalistes : la question des jeux d'acteurs	56
c. L'immobilier en géographie : effets de lieux et de localisation	61
2) Quel(s) « espace(s) » pour l'immobilier ?	68
a. Le bien immobilier : une valeur spatiale.....	68
b. La « révolution immobilière » : déterritorialisation ou reterritorialisation des biens immobiliers ?.....	72
 Chapitre 2 - De l'avènement de la capitale à la compétitivité internationale	79
1) La planification urbaine comme projet politique : (ré)interroger la tradition.....	83
a. Un urbanisme colonial pour l'invention d'une citoyenneté locale	83
b. Rupture historique, continuité paradigmatique	93
2) De la nation à l'individu : la ville ou l'espace des paradoxes.....	96
a. Les paradoxes de la « désurbanisation »	96
b. Déplacements forcés et retours de la population.....	102
3) La réappropriation urbaine ou l'origine contemporaine de l'inégal accès aux ressources immobilières..	105
a. Un retour de la population sous contrôle	105
b. Un inégal accès aux espaces urbains.....	106
4) La libéralisation de l'économie cambodgienne ou le préalable nécessaire au redémarrage des marchés immobiliers	109
a. Une ouverture libérale sous contrôle.....	109
b. Un redémarrage de l'activité immobilière sous tension	114

Chapitre 3 - Transformer la ville par de grands projets urbains..... 119

- 1) Dédoublage de la centralité économique et évolution du rapport centre-périphérie..... 125
 - a. L'émergence d'un central business district au nord de Phnom Penh..... 125
 - b. Un dédoublement de la centralité économique au sud : grands projets urbains et reconquête des Quatre-Bras 130
 - c. S'enfermer en dehors de la ville 143
 - d. Négocier l'aménagement urbain par l'intermédiaire des grands projets immobiliers 150
- 2) Les grands projets : un changement spatio-temporel du processus de production de la ville 155
 - a. Une réalité métisse pour une reconsidération de la globalisation des modes de production des espaces urbains 155
 - b. Morceler la production pour gagner en flexibilité 158
 - c. Les grands projets et la ville : entre articulation et rupture 161
 - d. Une urbanisation par le haut : de l'opacité de l'investissement à l'aménagement forcé 165

Conclusion de la première partie 172

DEUXIÈME PARTIE - RENTE, SPÉCULATION ET STRATÉGIES RÉSIDENTIELLES : PRODUCTION URBAINE ET APPROPRIATION TERRITORIALE 175

Chapitre 4 - La production immobilière locale entre transferts et réappropriations..... 177

- 1) Les compartiments chinois et les *borey* : des biens immobiliers typiques, génériques et adaptables 178
 - a. Un produit attrayant pour les promoteurs et les acheteurs individuels : le compartiment chinois au sein des *borey* 178
 - b. La conquête des espaces périphériques : une évolution des stratégies de rente immobilière ?..... 180
 - c. Les *borey* : produire la ville en série 183
- 2) Les projets immobiliers locaux : entre artisanat, innovation et rapport au pouvoir 193
 - a. Une production « artisanale » des projets immobiliers 194
 - b. Transfert et réappropriation : l'évolution de la production immobilière locale 197
 - c. L'ambivalence de la normalisation croissante des échanges immobiliers : le rôle des promoteurs locaux 203
- 3) Lorsque l'habitant construit sa ville 209
 - a. Densification du bâti et réorganisation de la trame urbaine 209
 - b. Loger les ouvrières de la confection : un moteur de la transformation urbaine par la « mise en rente » des espaces périphériques 216

Chapitre 5 - Vivre en périphérie pour se réancrer dans la ville 223

- 1) Les secteurs d'habitations : quelles approches théoriques ? 224
 - a. D'une approche morphologique de la ville à celle de la pratique des territoires 224
 - b. Les échelles d'analyse de l'habiter : espaces privés, espaces communs et espaces publics dans les pratiques citadines individuelles et de groupe 228
- 2) Les périphéries : des espaces d'interface entre la ville et la campagne 231
 - a. Des périphéries au centre de flux migratoires multiples 231
 - b. Des périphéries produites par la ville-centre 240
- 3) Les périphéries, des alternatives citadines pour de nouvelles utilisations des ressources urbaines .. 251
 - a. Une opposition de plus en plus marquée entre la ville-centre et ses périphéries 251
 - b. Une plus grande marge de manœuvre dans l'utilisation des ressources locales : le cas des *borey*..... 253
 - c. Les espaces résidentiels périphériques : l'occasion de développer de nouvelles activités..... 258

Chapitre 6 - Un territoire fragmenté : préalable et résultat de la commercialisation des espaces urbains..... 267

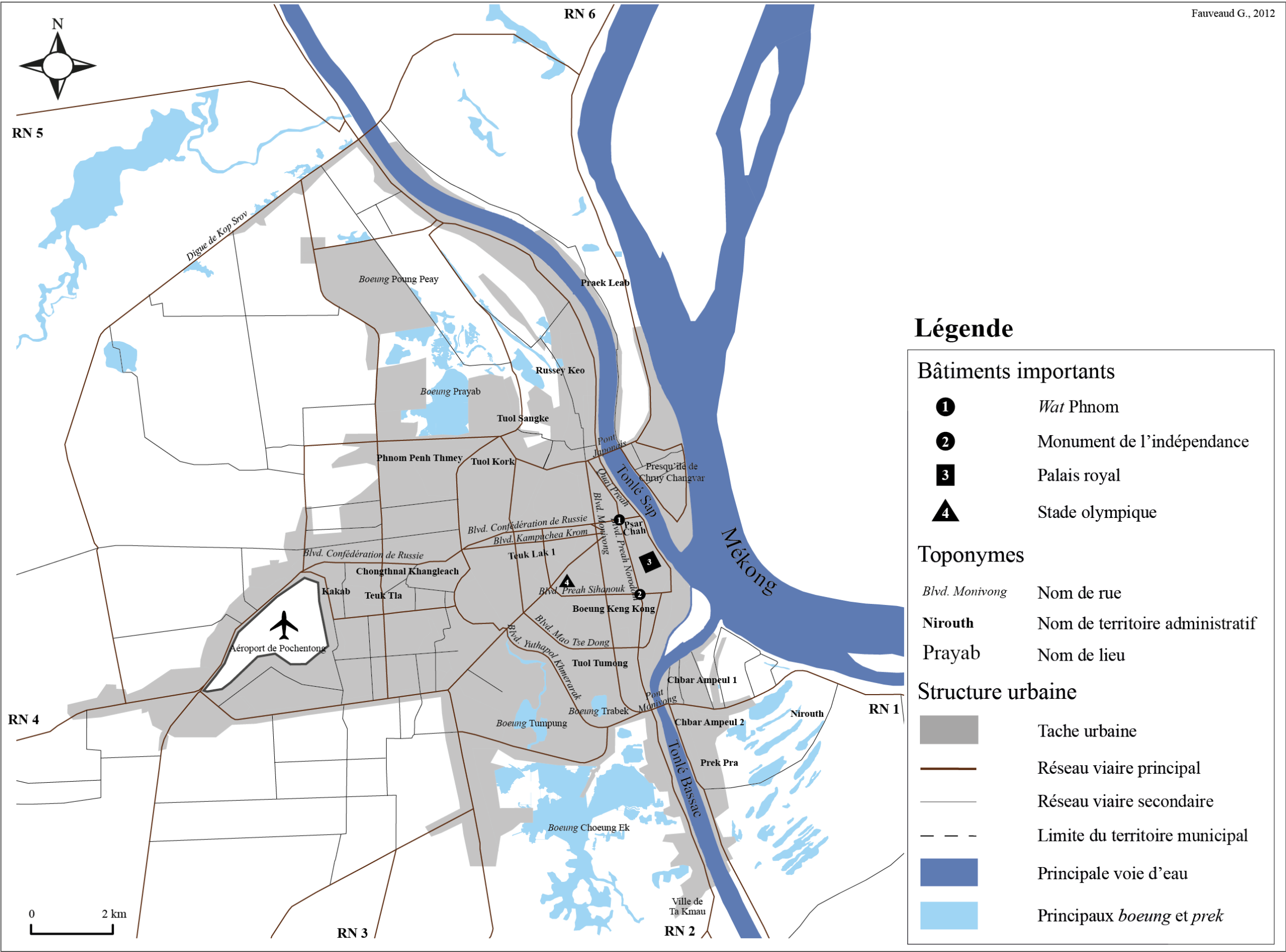
- 1) Une redistribution des groupes socio-professionnels dans l'espace..... 268

a.	Une répartition inégale des types d'activité entre les périphéries	268
b.	Les périphéries entre mixité sociale et spécialisation résidentielle excluante	273
c.	Entre polarisation de la ville-centre et activités dans le voisinage	278
d.	Formulation et reformulation des appartenances sociales en périphérie de la ville	281
2)	Une organisation systémique et hiérarchisée entre les acteurs de la production urbaine périphérique.....	284
a.	Une fragmentation accrue des processus de production	284
b.	La marginalisation de populations prises entre des contraintes naturelles et anthropiques.....	287
c.	Lorsque l'urbanisation confine et stigmatise	296
Conclusion de la deuxième partie		303
 TROISIÈME PARTIE - L'ÉLABORATION DES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES : CAPTER ET CAPITALISER LES RESSOURCES SOCIO-SPATIALES		305
 Chapitre 7 - Contrôler l'espace pour mieux se partager le territoire		307
1)	Entre pouvoir d'en haut et contrôle du bas : une décentralisation symbolique	309
a.	Une organisation territoriale centralisée	309
b.	Un processus de décentralisation encore loin d'être effectif.....	312
c.	Le sangkat : un échelon clé de la décentralisation et de l'autonomisation des territoires	317
d.	Le sangkat : entre aménagement territorial et contrôle social	319
2)	Les territoires aux prises avec des groupes d'intérêts citoyens	325
a.	Un transfert de la gestion des espaces locaux aux habitants et acteurs privés	325
b.	Quelle dynamique de privatisation derrière la déconcentration ?	333
c.	Une lecture socio-culturelle des relations de domination : une remise en question de la présumée centralisation des pouvoirs	336
Chapitre 8 - Mobiliser des capitaux pour pratiquer l'activité immobilière.....		343
1)	L'individu et ses connaissances face à un marché opaque et peu encadré	344
a.	Un marché peu formalisé et peu transparent	344
b.	Une rationalité en question : l'immobilier comme « champ » d'investigation	355
c.	Le capital spatial comme enjeu central des stratégies immobilières individuelles et collectives	361
2)	De l'habitant au « mangeur-commerçant de terres » : mobiliser ses capitaux pour accomplir ses stratégies	367
a.	L'investisseur-habitant et l'investisseur-opportuniste : tirer parti de la spéculation immobilière.....	367
b.	Le commerce de biens immobiliers : une ressource pour les entrepreneurs locaux.....	370
c.	Les promoteurs locaux importants : entre artisanat et professionnalisation.....	374
d.	L'importance des intermédiaires : aspects socio-culturels des pratiques artisanales et professionnalisées des courtiers.....	378
Chapitre 9 - L'activité immobilière : savoir faire avec la ville.....		389
1)	Les institutions et la famille : des vecteurs informationnels primordiaux	390
a.	Capter les connaissances du haut	390
b.	L'importance des réseaux de filiation dans la sphère collective des pratiques immobilières	393
2)	Le capital spatial : une approche transversale de la captation des connaissances spatiales.....	398
a.	Hasards du retour et capitalisation de l'expérience résidentielle	399
b.	Des choix de localisation sous contraintes : investir là où l'on « connaît »	402
c.	Un niveau optimum d'expérience résidentielle.....	404
3)	Des accès alternatifs aux connaissances spatiales : les ressources collectives de la <i>praxis</i>	409
a.	Les liens faibles : pour une autre lecture du rôle des réseaux sociaux dans l'acquisition de connaissances spatiales.....	409
b.	Capter les connaissances du bas.....	414
c.	À la recherche des connaissances collectives	415

Conclusion de la troisième partie.....	423
Conclusion générale - Une production urbaine de la conception à l'appropriation .	425
Une approche interdisciplinaire de l'objet de recherche.....	425
Fabriquer la ville à l'heure de l'internationalisation des modes de production	426
Bâtir, s'accommoder, éprouver.....	428
Tirer parti ou subir les systèmes de gestion et de contrôle des territoires.....	430
Capitaliser l'expérience et les savoir-faire, et élaborer des stratégies de contournement	432
Produire la ville en Asie du Sud-Est.....	435
Annexes	439
Sources et références bibliographiques	453
Textes de loi.....	453
Sources Internet	453
Rapports / documents	455
Documents liés à l'immobilier	455
Documents de l'administration territoriale.....	456
Rapports d'organisations et d'institutions cambodgiennes et étrangères	456
Journaux / radios / télévision	458
Colloques / conférences.....	459
Entretiens significatifs utilisés	460
Autorités locales	460
Investisseurs immobiliers	460
Informateurs divers sur le développement urbain de Phnom Penh	461
Entretiens auprès de la population et d'acteurs immobiliers individuels et familiaux locaux	461
Articles, ouvrages, travaux de recherche	461
Table des illustrations	485
Cartes	485
Photographies	486
Tableaux	488
Schémas	489
Illustrations	489
Graphiques.....	489
Annexes	490
Table des matières	491

Carte 26 : La localisation des toponymes utilisés

Fauveaud G., 2012



Résumé

Cette thèse de doctorat en géographie urbaine s'intéresse au redéploiement des marchés immobiliers résidentiels depuis le début des années 1990 à Phnom Penh, capitale du Cambodge. Trente ans après la fin du régime khmer rouge, qui pratiqua un véritable « urbicide », le tissu urbain de la ville se transforme rapidement au rythme d'investissements importants de la part de promoteurs locaux et étrangers. La construction de nouveaux projets urbains privés de grande ampleur témoigne de l'intégration de l'économie cambodgienne à la globalisation et aux logiques de production urbaine régionale, portées par des acteurs privés à la recherche de nouveaux marchés immobiliers émergents où investir leurs capitaux. Ces processus cachent cependant une réalité locale plus complexe, où la conquête des espaces urbains s'organise autour d'une compétition acerbe entre différents groupes sociaux et familiaux. En centrant notre recherche sur le marché résidentiel au sein des espaces périphériques, ce travail cherche à dessiner les contours d'une production urbaine locale métissée, qui s'appuie sur des logiques de transfert et de réappropriation de nouveaux modes de construction des villes sud-est-asiatiques. Au sein de ce cadre d'analyse, il paraît nécessaire de considérer l'immobilier comme une activité citadine collective formant un champ socio-économique particulier. En ce sens, la production de nouveaux espaces de vie en périphérie est tributaire des stratégies résidentielles des habitants et de la gestion des territoires municipaux par les autorités locales. L'organisation hiérarchisée des acteurs du champ immobilier apparaît à l'étude des différents capitaux qu'ils sollicitent pour réaliser leurs objectifs. La conquête des espaces urbains par différents acteurs, de l'habitant au promoteur professionnel, transcende ainsi les échelles d'analyse. Il n'est plus question de distinguer le formel de l'informel, le public du privé, mais bien de relever, en considérant l'espace comme une ressource et un capital, les complexes articulations entre les réalités socio-spatiales locales et l'organisation du marché du logement, qui produisent des espaces urbains singuliers à Phnom Penh.

Mots clés : Asie du Sud-Est ; Cambodge ; Phnom Penh ; Géographie sociale ; Immobilier ; Approche socio-spatiale ; Stratégies d'acteurs ; Métropolisation.

Abstract

The present geography doctorate thesis studies the redeployment of the real-estate residential markets in Phnom Penh, capital city of Cambodia, since the early 1990s. Thirty years ago, the Khmer Rouge implemented a true « urbicide ». For the past couple decade, the urban fabric of the city has quickly evolved with the important investments of local and foreign real estate developers. The implementation of large new urban projects shows the integration of the Cambodian economy into the globalization and the regional urban production logics. They are carried out by private actors looking for opportunities to invest their capital in the new emerging real-estate markets. The big picture hides a more complex local reality: the quest of the urban spaces is the stake of a fierce competition between the different social groups and families. Focusing the analysis on the housing market in the peripheral spaces, this study aims to characterize the hybrid local urban production, based on the transfer and the appropriation of the new ways of building in the towns of South East Asia. In this frame, it appears that the real-estate sector should be considered as a collective urban activity, forming a socio-economic field of its own. In this understanding, the production of new living spaces in the outskirts relies on the residential strategies of its inhabitants and on the management of the municipal territories by the local authorities. The hierarchical organization of the real-estate actors is revealed by the type of capital they use to achieve their strategies. The conquest of the urban areas by different actors, from the inhabitant to the professional property developer, transcends the scales of analysis. The chosen angle is not to wonder whether it is formal or informal, public or private but is to reveal the complex links between the local socio-spatial realities and the organization of the housing market. While considering space as a resource and a capital, those interactions produce some original urban spaces in Phnom Penh.

Keywords: Southeast Asia; Cambodia; Phnom Penh; Social geography; Real estate; Socio-spatial theories; Actors strategies; Metropolisation.